

ЕвроФинанс

300041, г.Тула, ул.Тургеневская, д.42

тел. +7 (495) 128-87-83

тел. 8-905-114-62-20

e-mail: info@ocenka71.ru

www.ocenka71.ru

ОТЧЕТ №02/1079/2803

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – 2/3 (две трети) доли квартиры,
находящейся по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. пансионата
Ярославль, ул. Набережная, дом 47, кв.14, состоящей из одной комнаты, назначение:
жилое, кадастровый номер: 76:23:022003:131, общей площадью 36,5 (тридцать шесть
целых пять десятых) кв.м, из нее жилой - 17,4 (семнадцать целых четыре десятых) кв.м,
этажность(этаж)-2

Заказчик: Финансовый управляющий Юдиной И.А. Жуков Михаил Николаевич

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»

Дата оценки: 06 ноября 2020 года

Дата составления Отчета: 17 мая 2023 года

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора №02/1079/2803 от 28 апреля 2023 г. Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» оказаны услуги по оценке Объекта оценки (2/3 (две трети) доли квартиры, находящейся по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. пансионата Ярославль, ул. Набережная, дом 47, кв.14, состоящей из одной комнаты, назначение: жилое, кадастровый номер: 76:23:022003:131, общей площадью 36,5 (тридцать шесть целых пять десятых) кв.м, из нее жилой - 17,4 (семнадцать целых четыре десятых) кв.м, этажность(этаж)-2) и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объекта недвижимости.

В ходе проведения оценки получены следующие результаты:

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	592 000р.
Доходный	не применялся

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта оценки (дату проведения оценки) 06.11.2020 г.,

Рыночная стоимость Объекта оценки (2/3 (две трети) доли квартиры, находящейся по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. пансионата Ярославль, ул. Набережная, дом 47, кв.14, состоящей из одной комнаты, назначение: жилое, кадастровый номер: 76:23:022003:131, общей площадью 36,5 (тридцать шесть целых пять десятых) кв.м, из нее жилой - 17,4 (семнадцать целых четыре десятых) кв.м, этажность(этаж)-2) составляет:

592 000 (Пятьсот девяносто две тысячи) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
2. Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
3. В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь мнение, отличное от мнения Оценщика, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.

Директор ООО «ЕвроФинанс»

Фадеева Анжелика Валерьевна

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»
по оценочной деятельности,
оценщик I категории

Михайлин Алексей Владимирович

«17» мая 2023 г.



СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
СОДЕРЖАНИЕ	4
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
Общие положения	5
Общие Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	6
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	7
1.1. Последовательность определения стоимости Объекта	7
1.2. Основные положения об оценке Объекта	7
1.3. Сведения об Исполнителе.....	8
1.4. Сведения об Оценщике.....	9
1.4.1. Данные о независимости Оценщика	10
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	10
1.6. Заявление о соответствии	11
1.7. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	12
1.8. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	12
1.8.1. Общие термины и определения.....	12
1.9. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта	15
1.10. Раскрытие существенной неопределенности оценки	16
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	17
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	20
3.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	20
3.2. 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	21
3.2.1. Картина деловой активности. Октябрь 2020 г.....	21
3.2.2. Выводы	25
3.3. Анализ рынка жилой недвижимости Ярославской области в 2020 г.....	26
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	30
3.5. Анализ ликвидности Объекта оценки.....	32
3.6. Анализ наиболее эффективного использования.....	33
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	35
4.1. Выбор подходов для расчета стоимости Объекта оценки	35
4.2. Расчет рыночной стоимости Объекта методами сравнительного подхода	35
4.3. Согласование результатов определения рыночной стоимости Объекта оценки.....	46
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	47
ПРИЛОЖЕНИЕ	

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки:

- 2/3 (две трети) доли квартиры, находящейся по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. пансионата Ярославль, ул. Набережная, дом 47, кв.14, состоящей из одной комнаты, назначение: жилое, кадастровый номер: 76:23:022003:131, общей площадью 36,5 (тридцать шесть целых пять десятых) кв.м, из нее жилой - 17,4 (семнадцать целых четыре десятых) кв.м, этажность(этаж)-2.

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в разделе 2.1. настоящего Отчета об оценке. Копии документов, содержащих такие характеристики, приведены в Приложении 2 к Отчету об оценке «Копии документов, предоставленных Заказчиком».

Существующие имущественные права на Объект оценки: Право общей долевой собственности.

Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: Право общей долевой собственности. Ограничения (обременения) не учитывались.

Обладатель оцениваемых прав: Юдина Идея Александровна.

Цель оценки (необходимость проведения оценки): Определение рыночной стоимости имущества для в целях оспаривания сделки Должника Юдиной И.А. в соответствии с Федеральным законом №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке (помимо Заказчика оценки): Оценщику не известны.

Соблюдение требований законодательства России: Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вид стоимости: Рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости:

- предполагается оспаривание сделки с Объектом оценки;
- дата оценки: 06.11.2020 г.;
- предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование);
- характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов
- вынужденной продажи).

Дата оценки: 06.11.2020 г.

Период (срок) проведения работ по оценке: с 28.04.2023 г. по 17.05.2023 г.

Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1. Договор купли-продажи доли квартиры	Копия документа	от 06.11.2020 г.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации: Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.

Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку: Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже.

Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов: Не привлекаются.

Форма составления отчета об оценке: Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке: Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.

Форма представления итоговой стоимости: Итоговый результат оценки стоимости Объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Иные специфические требования к Отчету об оценке: Не предусмотрены.

Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин: Не требуется.

ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.
2. Оценщик исходит из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота Объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров Объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходили из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю или Оценщику, вследствие легального использования результатов проведения оценки, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Определение границ интервала, к которому относится итоговая стоимость Объекта оценки, не осуществляется.

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и операционных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- 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 Отчета.

1.2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

В соответствии с Договором Исполнителем оказаны услуги по оценке Объекта, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в табл. «Основные положения об оценке Объекта».

Таблица 1. Основные положения об оценке Объекта

Положение	Значение
Основание для проведения Исполнителем оценки Объекта:	Договор №01/1079/2802 от 28.04.2023 г. между Финансовым управляющим Юдиной И.А. Жуковым Михаилом Николаевичем и Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Точное описание Объекта:	2/3 (две трети) доли квартиры, находящейся по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. пансионата Ярославль, ул. Набережная, дом 47, кв.14, состоящей из одной комнаты, назначение: жилое, кадастровый номер: 76:23:022003:131, общей площадью 36,5 (тридцать шесть целых пять десятых) кв.м, из нее жилой - 17,4 (семнадцать целых четыре десятых) кв.м, этажность(этаж)-2
Собственник Объекта оценки:	Юдина Идея Александровна (2/3 доля в праве общей долевой собственности)
Право на Объект оценки	Общая долевая собственность
Реквизиты Заказчика оценки:	Финансовый управляющий Кулиш Елены Анатольевны Жуков Михаил Николаевич ИНН 760900361631 СНИЛС 059-125-253 57
Документы-основания права на Объект оценки	Договор передачи квартиры в общую (совместную, долевую) собственности, зарегистрирован в реестре за №6183 от 18.07.2002 г., заключен с Администрацией Ярославского МО Ярославской области
Сведения об ограничениях (обременениях) права	Не зарегистрированы
Балансовая стоимость Объекта:	Отсутствует
Вид права	Право общей долевой собственности

Положение	Значение
Вид стоимости Объекта:	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости:	- предполагается оспаривание сделки с Объектом оценки; - дата оценки: 06.11.2020 г.; - предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование); - характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи)
Период (срок) проведения работ по оценке:	28.04.2023 г. – 17.05.2023 г.
Дата осмотра Объекта:	Поскольку оценка Объекта проводится на ретроспективную дату – осмотр Объекта оценки не проводился
Дата определения стоимости:	06.11.2020 г.
Дата составления отчета:	17.05.2023 г.
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение рыночной стоимости имущества для в целях оспаривания сделки Должника Юдиной И.А. в соответствии с Федеральным законом №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Исполнителя представлены в табл. «Сведения об Исполнителе».

Таблица 2. Сведения об Исполнителе

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Место нахождения:	300041, г. Тула, улица Пушкинская, дом 10/40-42, пом.1
Почтовый адрес:	300041, г. Тула, ул.Тургеневская, д.42, пом.1
Телефон/факс:	+7 (4872) 75-14-02, 8-905-114-62-20
Электронная почта:	info@ocenka71.ru
Адрес сайта в сети Internet:	www.ocenka71.ru
Государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации и дата регистрации:	1057100599930 от 02 ноября 2005 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7105035853
Код первичной постановки на учет в налоговом органе (КПП):	710601001
Банковские реквизиты:	р/с 40702810502040000437 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593
Сведения о страховании ответственности:	Страховой полис к Договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор №22/-00000-122-20/22 от 19 августа 2022 г., выдан Акционерным обществом «Группа страховых компаний «Югория». Страховая сумма 10 000 000 руб. Срок действия – с 24.08.2022 г. по 23.08.2023 г. (Копия приведена в Приложении к настоящему Отчету)
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика:	Настоящим ООО «ЕвроФинанс» и Оценщик подтверждают 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

Реквизит	Значение
	указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки приведена в нижеследующей таблице.

Иные организации и специалисты к подготовке Отчета не привлекались.

Таблица 3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
Михайлин Алексей Владимирович	- диплом Тульского государственного университета №BCA 0075007, квалификация менеджер по специальности «Государственное и муниципальное управление»; - диплом о профессиональной переподготовке Московского государственного университета экономики, статистики и информатики ПП №606308, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 31.05.2003 г. - свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 15.04.2006 г., рег.№081 - свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 18.04.2009 г., рег.№0120 - свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет» от 21.04.2012 г., рег.№0220 - удостоверение о повышении квалификации ЧОО ВО - Ассоциация «Тульский университет (ТИЭИ)» от 12.12.2015 г., рег.№0300 - член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19.12.2007 г. за №0006), включен в реестр оценщиков 25.12.2007 г. за регистрационным №01067 - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 03.08.2021 г. №027214-1 - гражданская ответственность застрахована АО «Группа страховых компаний «Югория» на страховую сумму в 5 000 000 рублей (Страховой полис страхования ответственности оценщика №20/22-122-000002 от 19.12.2022 г.). Срок действия договора страхования с 24.12.2022 г. по 23.12.2023	Главы 1, 2, 3, 4

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
	г. ■ стаж работы в оценочной деятельности – более 18 лет	

1.4.1. Данные о независимости Оценщика

Настоящим оценщик Михайлин Алексей Владимирович 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 Михайлин Алексей Владимирович 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 Михайлин Алексей Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» №315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО №8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО №9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ №328 от 01.06.2015 г.; ФСО №11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ №385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой

разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. №884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 4. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ №611 от 25 сентября 2014 г.

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

- Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 (утвержден Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 4 от «17» сентября 2007 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 98 от «28» декабря 2016 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года).

1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- Оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом

имущество, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета;
- описание Объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования Объекта оценки Оценщиком.

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов».

Таблица 5. Опись полученных от Заказчика документов¹

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1. Договор купли-продажи доли квартиры	Копия документа	от 06.11.2020 г.

1.8. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

1.8.1. Общие термины и определения

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.

¹ Копии документов приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке

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 оценщика 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.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков 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.

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

Пользователями результата оценки, отчета 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 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.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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. 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 – 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 оценщик 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 оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик 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 оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

1.9. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации.
4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
8. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщики не несут ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости Объекта оценки.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет реализован по указанной стоимости.

1.10. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННОЙ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ОЦЕНКИ

В связи со сложившейся в 2023 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России, что повышает уровень неопределенности оценки.

На неопределенность в оценке могут влиять разные обстоятельства, основными из которых являются следующие:

- свойства самого актива или обязательства, которые могут быть редкими или уникальными, что усложняет понимание того, как покупатели реагируют на эти уникальные свойства, и вывод о возможной стоимости объекта;
- ограничения в информации по причине позиции заказчика оценки или рыночных обстоятельств, причем вопрос часто не может быть полностью решен через введение допущений, и таким образом неопределенность оценки сохраняется;
- нарушение нормального функционирования рынка по причине уникальных факторов, которые не могли быть предсказаны: природных, политических, экономических. Такие события снижают уверенность в исходной информации, необходимые рыночные данные могут не наблюдаться, либо наблюдаемые данные быть неадекватными ситуации. Беспрецедентные рыночные условия мешают сформировать мнение о стоимости активов в таких условиях.

Во всех этих случаях у оценщика сохраняется возможность формировать суждение о стоимости, однако контекст его выводов будет отличаться в каждом конкретном случае, что должно быть понятно пользователю результатов оценки для выработки им адекватных решений на основании выводов оценщика.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

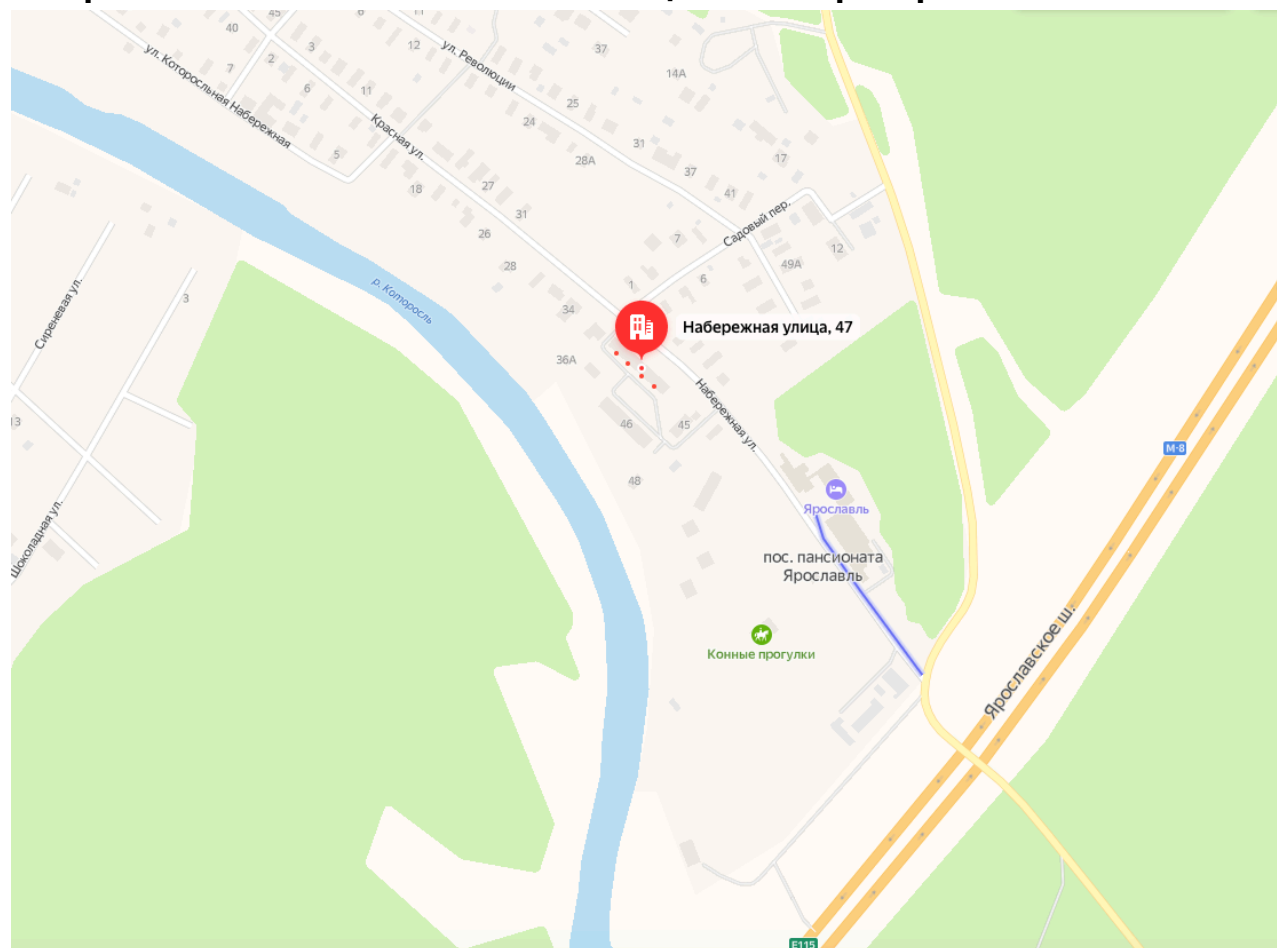
Характеристики Объекта оценки представлены в Таблице №6 «Описание характеристик оцениваемого объекта» и определены на основе данных Заказчика.

Таблица 6. Описание характеристик оцениваемого объекта

Адрес (идентификация объекта)	
Страна	Россия
Адрес	Ярославская область, Ярославский район, п. пансионата Ярославль, ул. Набережная, дом 47, кв.14
Кадастровый номер	76:23:022003:131
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	жилые здания
Расстояние от центра города (Ярославль)	21 км
Ближайшая транспортная магистраль	Ярославское шоссе
Расстояние до остановок общественного транспорта	ост. «Пансионат Ярославль», 10 минут пешком
Экологическая обстановка в районе расположения жилого дома	хорошая
Престижность района расположения жилого дома	средняя
Объекты инфраструктуры	в относительной близости расположены продовольственные и промтоварные магазины, детский сад, школа
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	удовлетворительная
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	продовольственные и промтоварные магазины, детский сад, школа
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	в непосредственной близости отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	удовлетворительное
Окружающая застройка	жилые здания
Общая характеристика здания	
Тип здания	трехэтажный многоквартирный жилой дом
Функциональное назначение здания	жилое
Количество этажей в здании	3
Год постройки здания	1961
Фундамент	железобетонный
Стены наружные	кирпичные
Перегородки	гипсолитовые
Перекрытия	железобетонные
Оконные проемы	пластиковые стеклопакеты
Входная дверь	металлическая
Межкомнатные двери	деревянные
Общее состояние мест общего пользования (подъездов)	удовлетворительное
Общее состояние фасада жилого дома	удовлетворительное
Состояние подъезда (субъективная оценка)	удовлетворительное
Состояние прилегающей территории	удовлетворительное
Преимущественный социальный (профессиональный) состав жильцов дома	средний
Характеристика оцениваемого помещения	

Количество жилых комнат в квартире	1
Общая площадь, кв.м	36,5
Расположение помещения в здании	2 этаж
Вид из окон квартиры	во двор
Высота потолков, м	2,8
Сведения об ограничениях (обременениях)	не зарегистрированы
Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	центральное
Горячее водоснабжение	центральное
Электроснабжение	стандартное, 220В
Теплоснабжение	центральное
Вентиляция	приточно-вытяжная
Система пожарной сигнализации	отсутствует
Охрана	домофон
Телекоммуникации	
Телефон	отсутствует
Выводы:	поскольку осмотр Объекта оценки не проводился, предполагается, что оцениваемое помещение находится в удовлетворительном состоянии

Изображение 1. Расположение Объекта оценки на карте Ярославской области



Изображение 2. Жилой дом, в котором расположен Объект оценки²



Изображение 3. Жилой дом, в котором расположен Объект оценки



² Источник: ДомКлик (<https://yaroslavl.domclick.ru/building/yaroslavskaya-oblast--poselok-pansionata-yaroslavl--yaroslavskij--naberezhnaya-ulica--47>)

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

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

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;

- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

3.2. 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

3.2.1. Картина деловой активности. Октябрь 2020 г.³

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре падение ВВП в годовом выражении ускорилось до -4,7% г/г по сравнению с -3,0% г/г в сентябре (-3,6% г/г в 3кв20, по данным Росстата). Снижение ВВП по итогам 10 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,6% г/г.

Основной вклад в усиление спада в октябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство.

Выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении в октябре сократился на -6,6% г/г после роста на 1,4% г/г в сентябре за счет ухудшения показателей как растениеводства, так и животноводства. При этом продолжался активный рост по зерновым и зернобобовым культурам (+6,8% г/г в октябре), сбор которых уже превысил второй по величине в истории урожай 2019 года. Однако по другим культурам наблюдается отрицательная динамика – в частности, по сахарной свекле и подсолнечнику, сбор которых в прошлом году стал рекордным.

Выпуск обрабатывающих отраслей сократился на -4,4% г/г после восстановительной динамики в предшествующие месяцы (рост на 0,4–0,5% г/г в августе-сентябре). Основной отрицательный вклад внесли сектор нефтепереработки и отрасли, ориентированные на

³ Источник: Министерство экономического развития РФ (https://www.economy.gov.ru/material/file/74212534a6f8e50e3be3c54916792094/201120_.pdf)

инвестиционный спрос. При этом, как и в предыдущие месяцы, продолжился рост выпуска в отраслях, ориентированных на удовлетворение потребительского спроса.

В других базовых отраслях ситуация остается стабильной.

В октябре показатели добычи полезных ископаемых незначительно улучшились (-8,8% г/г после -9,4% г/г в сентябре) за счет добычи естественного природного газа (+2,7% г/г) и металлических руд (+1,1% г/г).

В этих условиях динамика грузооборота транспорта сохраняется относительно стабильной (-4,0 % г/г, -3,9% г/г в сентябре), при этом по видам транспорта тенденции разнонаправленные (улучшились показатели грузооборота железнодорожного и морского транспорта, по трубопроводному и автомобильному транспорту зафиксировано ухудшение).

В целом сохранение показателей добывающего и связанного с ним транспортного комплекса существенно ниже уровней прошлого года в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку мировых цен на нефть, и ограничений на международные перевозки, оказывает сдерживающее влияние на динамику ВВП.

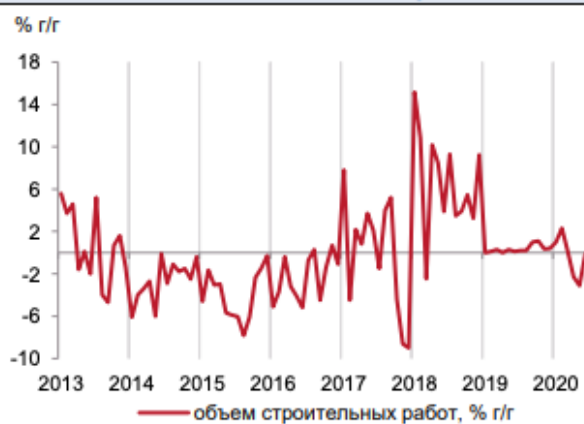
Объем строительных работ сохраняется на уровне предыдущего года (-0,1 % г/г в сентябре-октябре, -0,3% г/г в 3кв20). При этом стабилизация ситуации в строительном секторе в предыдущие месяцы отразилась в улучшении динамики инвестиций в основной капитал (-4,2% г/г в 3кв20 после -7,6% г/г в 2кв20).

Рис. 1. ВВП в октябре, по оценке, снизился на -4,7% г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В строительстве сохраняется относительно стабильная ситуация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

На потребительском рынке в октябре наблюдались разнонаправленные тенденции.

Темпы снижения оборота розничной торговли в октябре замедлились до -2,4% г/г с -3,0 % г/г в сентябре. Улучшение динамики наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. При этом рост продаж новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, ускорился до 7,0% г/г в октябре (в сентябре рост на 3,4 % г/г), достигнув максимальных значений в текущем году.

В секторе услуг динамика несколько ухудшилась: объем платных услуг населению снизился на -13,4% г/г (-12,0% г/г в сентябре), оборот общественного питания – на -14,9 % г/г (-14,0 % г/г месяцем ранее).

Рис. 3. В октябре динамика розничных продаж улучшилась

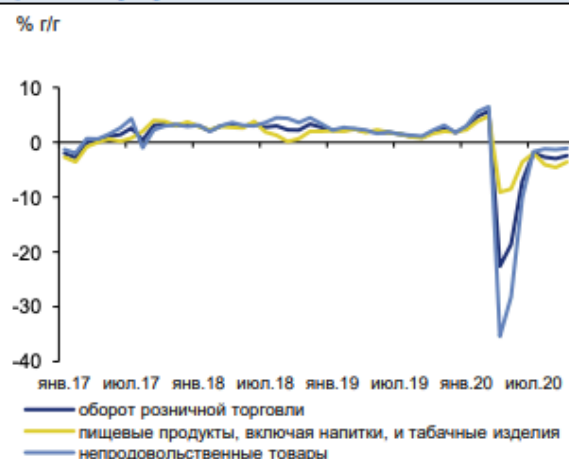


Рис. 4. На рынке труда наблюдается стабилизация



Рынок труда и доходы

В октябре на рынке труда сохранялась тенденция к стабилизации.

Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в октябре снизилась на 82,5 тыс. человек (с исключением сезонности – на 180,5 тыс. человек), при этом уровень безработицы не изменился по сравнению с сентябрем и составил 6,3 % от рабочей силы (с исключением сезонности уровень безработицы снизился до 6,3 % в октябре с 6,5 % в сентябре). В целом за январь–октябрь 2020 г. уровень безработицы составил 5,7 % от рабочей силы.

Численность официально зарегистрированных безработных в октябре начала снижаться и на конец месяца составила 3,48 млн. чел. (более 3,7 млн. человек на конец сентября), на 19 ноября – 3,29 млн. человек.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в октябре продолжило расти повышенными темпами – на +18% г/г (+6% г/г в сентябре).

Темпы роста заработных плат в сентябре ускорились в номинальном выражении до 6,0% г/г после 3,7% г/г в августе, в реальном выражении – до 2,2% г/г (0,1% г/г месяцем ранее). По итогам 3кв20 показатель в номинальном выражении увеличился на 5,4% г/г (в реальном – на 1,8% г/г).

Таблица 1. Показатели деловой активности

	10 мес.	окт.20	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,6*	-4,7*	-3,5	-3,6	-3,0*	-3,3*	-4,5*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	1,8	-6,6	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,3	-0,1	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,6	-2,4	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Грузооборот транспорта	-5,8	-4,0	-6,0	-5,7	-3,9	-5,0	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-3,1	-5,9	-2,8	-4,6	-3,6	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,6	-8,8	-6,4	-11,3	-9,4	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,6	-8,6	-6,4	-5,0	-8,1	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,6	-9,8	-7,4	-12,7	-10,7	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,6	1,1	1,7	1,3	-0,4	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-17,7	-2,6	-19,5	-20,1	-0,7	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	-0,3	-4,4	0,2	0,3	0,5	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	3,9	1,2	4,2	2,8	2,7	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,2	1,2	1,2	5,1	5,0	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	1,4	4,7	1,0	2,5	5,5	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-10,6	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,6	5,9	7,9	9,3	9,7	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-4,5	-3,6	-4,6	-4,8	-3,2	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-1,2	-5,0	0,0	-0,8	-0,3	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,0	-2,7	-2,8	4,8	-0,9	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,0	-7,1	-2,5	2,3	2,6	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,8	-3,7	-2,7	-1,9	-2,4	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,7	2,0	-5,5	-5,1	-0,7	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели рынка труда

	10 мес. окт.20	9 мес. 3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019		
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,6	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,0	1,7	-0,4	2,3	-3,8	1,7	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,7	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	5,1	1,8	0,3	2,4	-2,4	2,2	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,6	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,7	-	-	-	-10,3	1,2	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,8	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7	-2,5	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,3	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,7	70,1	70,7	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	23,8	35,0	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,7	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,7	4,3	4,9	4,9	4,9	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы										
в% к рабочей силе /SA	5,7/5,8	6,3/6,3	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,5	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,6/4,5	4,6/-

3.2.2. Выводы

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,
- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности,
- развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства).

От этого зависит состояние и перспектива рынка.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке. Состояние экономики и рынка - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость. Рост вложений оживляет рынок, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Оценщиком были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах страны, региона, города его расположения.

В целом по большинству проанализированных экономических показателей отмечается

отрицательная динамика до даты составления настоящего Отчёта. Вследствие этого, влияние общей политической и социально-экономической обстановки в Ярославской области и в Российской Федерации в целом на рынок оцениваемого объекта также является отрицательным. Исходя из проведенного анализа Оценщик сделал вывод, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки, а также тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, оказали отрицательное влияние на рынок Объекта оценки.

3.3.АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2020 Г.⁴

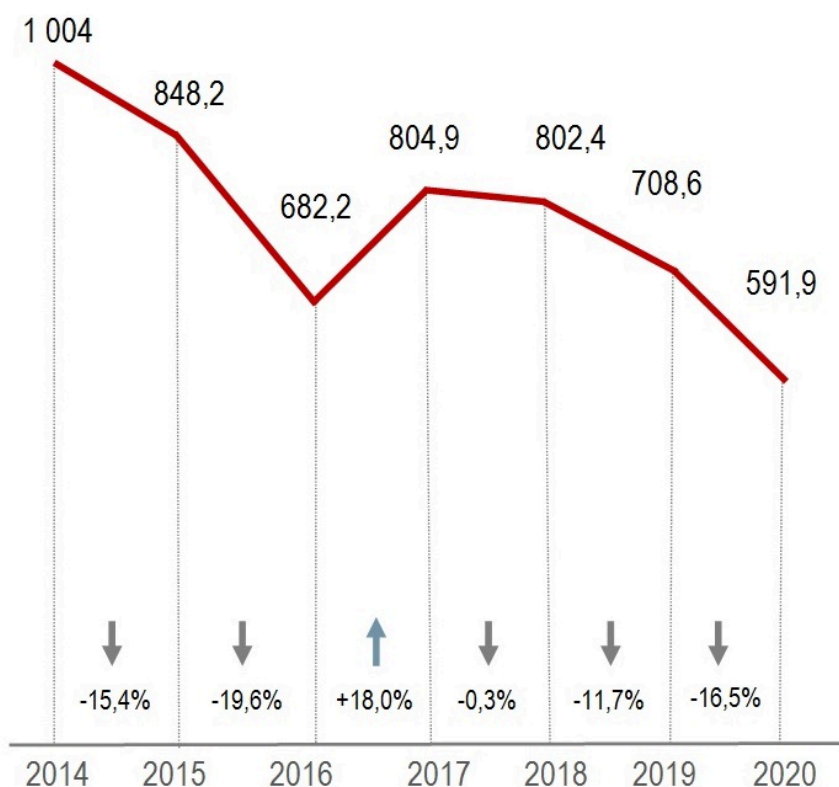
Анализ предложения

Текущий объем возводимого МЖС в г. Ярославле – 0,6 млн. кв. м. В расчете на 1 чел. постоянного населения он равен 1 кв. м и оценивается как средний (для справки, до 0,5 кв. м - низкий, от 0,5 до 1,5 кв. м - средний, от 1,5 кв. м - высокий).

По итогам 2020 года наблюдалось снижение объемов возводимого жилья более чем на 16%. Столь значительная отрицательная динамика обусловлена большим объемом площадей, введенных в эксплуатацию (0,4 млн кв. м). Объем новых проектов в 2020 г. увеличился на 0,1 млн кв. м по сравнению с прошлым годом и составил 0,3 млн кв. м. Драйвером для наращивания предложения стали приемлемая емкость спроса и низкая конкуренция.

На сегодняшний день основой предложения является стандарт-сегмент, который в общем объеме возводимого МЖС занимает 57%. Важно отметить, что его представленность на локальном рынке за 2020 г. значительно возросла (на 16 п. п.). Пополнение происходило как за счет очередных литеров в рамках возводимых ранее комплексов, так и новых проектов.

Динамика объема возводимого МЖС в г. Ярославле тыс. кв. м



Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Ярославля компании MACON

⁴ Источник: https://macon-realty.ru/publications/MarketReviews/yaroslavl_obzor_rynka_zhiloy_nedvizhimosti_fevral_2021_g

Еще одним массовым сегментом на локальном рынке является комфорт-. Его текущая доля в общем объеме возводимого МЖС - 25% (-18 п. п. относительно предыдущего года). В 2020 г. объем выхода новых проектов в данном классе оказался минимальным.

Высококласное жилье в г. Ярославле представлено только бизнес-сегментом. Ему соответствует один строящийся объект ("Жемчужина").

Основой первичного рынка МЖС г. Ярославля на начало 2021 г. являются 1-комн. и 2-комн. квартиры, которые занимают в общем объеме предложения 44% и 36% соответственно (для сравнения, во многих городах России 1-комн. квартиры занимают не менее 50% квартирограммы). На этом фоне прослеживается смещение предложения в сторону 2-комн. квартир, значение которых чаще всего варьируется от 25% до 30%. Текущая доля 3-комн. квартир на локальном рынке составляет 15%. Студии и 4-комн. и более квартиры единичны.

Отдельный акцент стоит сделать на дефиците студий, доля которых составляет лишь 4% (в большинстве городов РФ показатель находится в диапазоне от 10% до 15%). Таким образом, местные девелоперы, за счет наращивания доли малокомнатных квартир, имеют потенциал повышения доступности жилья в своих домах.

На сегодняшний день средняя площадь квартир на локальном рынке составляет 54,1 кв. м, что оценивается как большое значение (для сравнения, во многих городах России данный показатель приближен к 47,5 кв. м). Это позволяет говорить о том, что застройщики имеют возможность расширять свою целевую аудиторию не только за счет повышения доли малогабаритных квартир, но и посредством минимизации площадей жилых помещений всех типов.

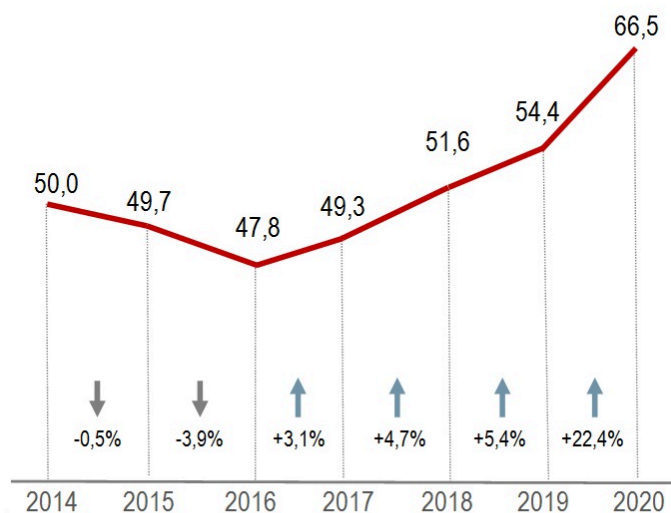
Ценовая ситуация

Текущая стоимость 1 кв. м является максимальной за всю ретроспективу и составляет 66,5 тыс. руб./кв. м. После падения рынка в 2015 и 2016 годах прослеживается поступательный и неуклонный рост показателя начиная с 2017 года.

Стоимость реализации 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Ярославля продемонстрировала самый значительный рост по сравнению с предыдущими периодами (+22% или +12 тыс. руб./кв. м). Драйверами увеличения цен в 2020 г. стали оптимальное соотношение спроса и предложения в самом массовом (стандарт-) сегменте, сохранение приемлемой емкости спроса и переход на проектное финансирование.

Динамика средневзвешенной стоимости 1 кв. м на первичном рынке

МЖС г. Ярославля, тыс. руб.



Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС

г. Ярославля компании МАСОН

Если рассматривать цену в разрезе классов, то в новостройках стандарт-сегмента стоимость 1 кв. м по состоянию на конец 2020 г. составила 58,1 тыс. руб., что на 25,6% выше значения 2019 г. Продажи квартир ведутся в 22 комплексах. По-прежнему самыми доступными предложениями в этом сегменте остаются новостройки в пригороде.

В новостройках комфорт-класса на конец 2020 г. среднерыночные цены составили 70,7 тыс. руб., что на 37,6% больше значения показателя в 2019 г. Продажа жилых помещений осуществляется в 13 комплексах. Стоимость 1 кв. м начинается от 46 тыс. руб.

Средневзвешенная стоимость 1 кв. м в объектах бизнес-класса на первичном рынке МЖС г. Ярославля по состоянию на конец 2020 г. составила 82,0 тыс. руб., что на 9,4% выше значения 2019 г.

При рассмотрении цен реализации в новостройках в различных районах г. Ярославля отметим, что самая высокая средневзвешенная стоимость 1 кв. м зафиксирована в пределах Кировского района. Это обусловлено расположением в границах рассматриваемого района объектов бизнес-класса, цены реализации которых достаточно высоки. Наименьшими ценами характеризуются отдаленные от центра города Дзержинский и Заволжский районы, а также пригород.

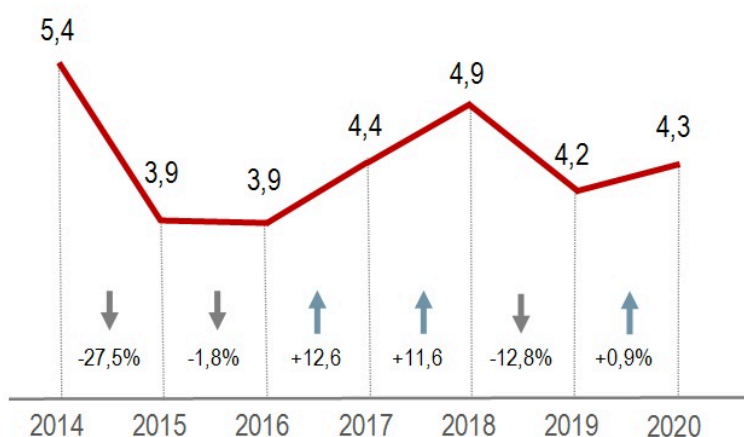
Из-за относительно небольшого объема предложения на первичном рынке МЖС г. Ярославля степень влияния отдельных новостроек на среднерыночные значения показателя стоимости 1 кв. м жилья высока.

Анализ спроса

Рынок многоквартирной жилой недвижимости г. Ярославля в последние годы характеризуется высокой волатильностью. В 2018 г. произошел рост на 11,6%, но уже в 2019 г. число сделок снизилось на 12,8%. Стабильность стала проявляться только 2020 г.

Ежегодно на рынке совершается от 4 до 5 тыс. сделок. Отметим, что емкость спроса еще не достигла своей максимальной отметки, зафиксированной по итогам 2014 г., что в т. ч. свидетельствует о наличии потенциала для ее дальнейшего роста. Наиболее востребованными объектами на рынке являются комплексные проекты с проработанной концептуальной и инфраструктурной составляющими (средний темп продаж в них составляет 10-20 ед./мес.). Однако число таких проектов невелико.

Динамика общего количества сделок на первичном рынке МЖС г. Ярославля, тыс. ед.



Источник: результаты анализа темпов продаж основных объектов первичного рынка МЖС г. Ярославля, в т. ч. выписок из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), собственной базы компании МАСОН, вторичных источников информации, экспертных интервью с представителями крупных агентств недвижимости г. Ярославля

По итогам 2020 г. емкость спроса на локальном рынке выраженных изменений, в сравнении с предыдущим годом, не претерпела. Число сделок составило 4,3 тыс. ед.

Показатель главным образом был ограничен ценами, которые за 2020 г. значительно (на 22%) выросли и достигли своей максимальной за всю ретроспективу отметки. Еще одним фактором-ограничителем спроса стало образование дефицита предложения в одном из массовых (комфорт-) сегментов. Важно отметить, что существенную поддержку спросу оказала льготная ипотека, без которой число сделок на локальном рынке за 2020 г., при сложившихся ценах, было бы меньшим.

На сегодняшний день, при неизменности спроса, все нереализованные квартиры в новостройках в самом массовом (стандарт-) сегменте могут быть распроданы за 1,3 года, что соответствует нижней границе оптимального диапазона показателя (от 1,3 до 1,6 лет) и свидетельствует о благоприятной конкурентной среде. В комфорт-классе коэффициент поглощения равен 1 году – это является индикатором наличия дефицита предложения в данном сегменте.

Структура числа реализованных квартир по классам по итогам 2020 г. является отражением структуры предложения, в котором преобладает стандарт-класс. Напомним, что в 2020 г. выход новых проектов преимущественно происходил в этом сегменте, что значительно расширило выбор клиентов и положительно сказалось на числе сделок.

Отдельно стоит отметить, что в 2020 г., несмотря на вводимые в апреле-июне ограничения в связи с пандемией, ипотечный рынок региона продемонстрировал положительную динамику. На это преимущественно повлияло продолжившееся снижение ипотечных ставок (главным образом благодаря запущенной программе льготной ипотеки). По итогам года количество выданных кредитов в Ярославской области увеличилось на 30% (по сравнению с 2019 г.), объем - на 43%.

Тенденции и перспективы

Рынок жилой недвижимости Ярославской области развивался на протяжении последних лет. По уровню обеспеченности населения жильем на 1 чел. (28,5 кв. м) область превышает средний показатель по России (26,3 кв. м). Рост показателя долгое время был обусловлен, прежде всего, наращиванием объема ввода жилья на фоне относительно стабильной численности населения Ярославской области. Однако начиная с 2018 г. темп снижения численности населения региона ускорился, что также оказало влияние на увеличение обеспеченности населения жильем.

В последние годы ввод жилья как в целом, так и в сегменте МЖС в Ярославской области выраженных изменений не претерпевает. В частности, в сегменте МЖС ежегодное значение показателя приближено к 0,4 млн. кв. м.

Ярославль (в т. ч. с ближайшим пригородом) является основой предложения в сегменте МЖС на территории Ярославской области, что подтверждается его представленностью на первичном рынке. По данным компании MACON, объем возводимого МЖС в Ярославской области по состоянию на 02.2021 составляет 0,9 млн. кв. м, 0,6 млн. кв. м или свыше 2/3 из которых расположены на территории областного центра и его ближайшего пригорода.

В перспективе привлекательность Ярославля для жилищного девелопмента в сегменте МЖС сохранится. Негативным моментом будет являться только невозможность существенного прироста стоимости жилья, поскольку платежеспособный спрос уже находится на пределе своих потребительских возможностей. В этой связи необходимо уделять особое внимание тщательной проработке концепций новых проектов, а также сдержанно и обоснованно подходить к ценообразованию на недвижимость в их рамках.

Рынок недвижимости в текущий момент находится под давлением вследствие снижения экономической активности и рисков, вызванных распространением коронавирусной инфекции. При этом поддержка, оказываемая государством (льготная ипотека), расширяет круг потенциальных ипотечных заемщиков, стимулируя приобретение жилья на первичном рынке и поддерживая застройщиков.

В 2021 г., при допущении об отсутствии очередных экономических потрясений, число сделок наиболее вероятно сократится на 10%. Важно отметить, что избежать большого провала сделок в ближайший год во многом удастся благодаря льготной ипотеке (под 6,5% годовых), продленной до 1 июля 2021 г. и ожидаемому (в первую очередь, за счет произошедшего в июле 2020 г. снижения ключевой ставки ЦБ до 4,25% годовых) снижению ипотечных ставок в дальнейшем. Постепенное восстановление спроса, по оценкам MACON, начнется с 2022-2023 гг.

2019 г. стал переходным этапом для отрасли в пользу дальнейшего строительства жилья с помощью проектного финансирования. Перемены в законодательстве привели к тому, что вывод проектов в 2019 г. оказался сниженным. В 2020 г. активность местных девелоперов в отношении начала строительства новых домов, в связи с адаптацией к новым рыночным условиям, возросла. Продолжение данного тренда ожидается и в перспективе.

В ближайшие годы на первичном рынке МЖС г. Ярославля цены возрастут, основным драйвером для чего станут поправки ФЗ-214 (последние, как отмечалось ранее, увеличат себестоимость строительства). Однако местные девелоперы не смогут значительно повышать цены в своих объектах, так как их сложившийся уровень высок, и его дальнейший активный рост неизбежно приведет к сокращению круга платежеспособных клиентов. Прогнозируемый прирост цен, по оценкам компании MACON, не превысит 5% в год.

3.4.АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Основными ценообразующими факторами при определении стоимости квартиры, согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2022, являются:

- условия финансирования;
- условия сделки;
- передаваемые права;
- местоположение;
- расположение относительно остановок общественного транспорта;
- наличие огражденной придомовой территории;
- наличие парковки у дома;
- материал стен;
- этаж расположения;
- площадь;
- видовые характеристики;
- физическое состояние;
- потребность в ремонте;
- тип отделки.

Местоположение. Жилые дома, расположенные в непосредственной близости от остановки

общественного транспорта, с огражденной придомовой территорией, с парковкой у дома, могут предлагаться по цене значительно выше, чем с отсутствием этих факторов:

- близость к остановкам общественного транспорта, наличие огражденной придомовой территории, наличие парковки у дома.

Физические характеристики (площадь, этаж расположения/этажность, материал стен, видовые характеристики, потребность в ремонте, физическое состояние, тип отделки). Физические характеристики – одни из самых очевидных факторов, оказывающих влияние на стоимость квартиры или жилого дома.

Обоснованные значения или диапазоны значений ценообразующих факторов. Диапазоны значений ценообразующих факторов.

Проведенное исследование рынка жилой недвижимости позволило выявить следующие ценообразующие факторы:

Таблица 7. Ценообразующие факторы

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Российский рынок недвижимости непрозрачен. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам. Следовательно, корректировка на условия финансирования не применяется	
Скидка на торг	5,3%-13,8%	«Справочник оценщика недвижимости - 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2022
Фактор времени	зависит от ситуации и тенденций рынка	сайт https://rosrealt.ru/cena
Местоположение	коэффициент 0,53-1,89	«Справочник оценщика недвижимости - 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2022
Близость к остановкам общественного транспорта	коэффициент 0,97-1,10	«Справочник оценщика недвижимости - 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2022
Наличие огражденной придомовой территории;	коэффициент 1,05-1,13	«Справочник оценщика недвижимости - 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2022
Наличие парковки у дома	коэффициент 1,03-1,12	«Справочник оценщика недвижимости - 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2022
Функциональное назначение	Данный ценообразующий фактор является основополагающим и не подвергается корректировкам, т.к. это может привести к существенному искажению итоговой стоимости	
Площадь	коэффициент 0,75-1,33	«Справочник оценщика недвижимости - 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Л.А.

Фактор стоимости	Диапазоны коррек- тировок, %, ко- эфф.	Источники информации
		Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2022
Материал стен	коэффициент 0,75-1,33	«Справочник оценщика недвижимости - 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2022
Этаж расположе- ния/этажность	коэффициент 0,82-1,33	«Справочник оценщика недвижимости - 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2022
Видовые характеристики	коэффициент 0,77-0,89	«Справочник оценщика недвижимости - 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2022
Физическое состояние	коэффициент 0,81-1,23	«Справочник оценщика недвижимости - 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2022
Потребность в ремонте	2 771 – 15 507 руб./кв.м.	«Справочник оценщика недвижимости - 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2022
Прибыль предпринимателя	11,2%-24,5%	«Справочник оценщика недвижимости - 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2022

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях). Данные элементы сравнения не противоречат п. 22 ФСО № 7.

3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. В срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 8. Градация ликвидности имущества по срокам реализации⁵

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении объектов на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести подобные объекты.
- Состояние имущества. Как правило, старые и изношенные объекты недвижимости в меньшей степени ликвидны, нежели относительно новые, не требующие больших затрат на восстановление;
- Соответствие современным технологиям. Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям.
- Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.
- Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка.
- Местонахождение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Учитывая вышеприведенные факторы, можно сделать вывод, что Объект оценки имеет невысокую привлекательность, и его можно отнести к имуществу со сроком реализации более 6 месяцев и низкой ликвидностью.

Заключение по анализу ликвидности имущества: в результате анализа специфики, состояния Объекта оценки и эластичности спроса на данный вид имущества, Оценщик пришел к выводу о том, что примерный срок экспозиции объекта 2-4 месяца, соответственно ликвидность Объекта оценки является средней.

3.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения.

⁵ Источник информации: «Рекомендации комитета АРБ по оценочной деятельности 2012-2014 г.

Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно ст. 17 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ жилое помещение предназначено для проживания граждан, и использование данного помещения в других целях противоречит законодательной допустимости. Поэтому другие варианты использования объекта в данном отчете не рассматриваются.

Вывод. Законодательно допустимо использовать Объект оценки только в качестве жилого помещения.

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

4.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщики обязаны использовать, либо обосновать отказ от использования следующих подходов к оценке:

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта, с учетом его износа);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта).

В процессе оценки Оценщики приняли решение отказаться от использования затратного и доходного подходов при расчёте величины стоимости Объекта оценки и использовать только один – сравнительный.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщикам не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал квартиру в многоквартирном доме путём его строительства. Таким образом, в силу изложенных выше причин, Оценщики приняли решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчёта.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При использовании данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к Объекту оценки, например, можно сделать допущение, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Оценщики располагали информацией, полученной от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобного жилья в зависимости от приносимого им дохода, Оценщики с целью исключения т.н. «шума», вызывающего погрешность, сочли целесообразным исключить доходный подход из своих расчётов.

По мнению Оценщиков, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления имеющихся на рынке аналогичных объектов.

В практике оценки принято выделять основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- использование;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью и другие элементы (доступ к объекту, экологические условия, соответствие объекта требованиям инспектирующих органов и т.д.).

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (предложений) основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предложены для продажи на открытом рынке.

Этот подход основан на принципе замещения, который гласит, что "когда несколько сходных, соизмеримых товаров, предметов потребления или услуг равнодоступны, то тот, который обладает самой низкой ценой, привлекает наивысший спрос и имеет наиболее широкое распространение". Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

После сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости недвижимости.

Применение подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование объекта;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках, то есть при наличии развитого сегменте рынка недвижимости. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Стоимость зданий на рынке недвижимости определяется в основном исходя из стоимости 1 кв. м общей площади и зависит от ряда факторов.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки анализировались следующие элементы сравнения.

Передаваемые права

Корректировка по переданным правам относится к последовательным корректировкам и

учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав) оцениваемого объекта и сопоставимого. В данном анализе она не проводится ввиду отсутствия различий в переданных правах для всех объектов сравнения и оцениваемого объекта. Везде передается полное право собственности на объект недвижимости.

Условия финансирования

Вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего Российского рынка.

Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Условия продажи

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Размер корректировки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2022, стр.248-251, таб.132-135. Размер поправки на торг представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 9. Рекомендуемые значения скидки на торг на цены предложений в городе Москве

Скидка на торг, %	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Старый фонд	5,7%	3,5%	7,8%
Массовое жилье советской постройки	5,3%	3,4%	7,2%
Массовое современное жилье	3,9%	2,1%	5,8%
Жилье повышенной комфортности	4,2%	2,0%	6,4%

Корректировка применяется в размере среднего значения.

Состояние рынка

Данная корректировка отражает изменение стоимости объекта недвижимости за определенный период времени под действием факторов рынка.

Причинами, обуславливающими необходимость проведения данной корректировки, являются:

- изменение цен на недвижимость из-за изменения активности рынка;
- изменения в законодательстве, влияющие на стоимость объекта недвижимости;
- инфляционные процессы, предположение о торге с продавцом, и др.

В данном случае необходимо учесть, что все объекты аналоги выставлялись на продажу в январе-ноябре 2020 г., в связи с этим нет необходимости вводить данную корректировку.

Для измерения независимых корректировок применялся метод относительного сравнительного анализа (relative comparison analysis). Данный подход относится к качественным

методикам. На основе изучения данных рынка анализировались сравнимые продажи.

Суть метода заключается в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относятся объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе - объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки. Оценка объекта с помощью данного метода проводится в несколько этапов.

- **1 этап:** кодировка ценообразующих характеристик им назначаются по степени предпочтения абсолютные значения. Качественные характеристики кодируются по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код».
- **2 этап:** относительная кодировка ценообразующих факторов. Производится приведение кодов к относительным величинам. Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение (на общую сумму кодов ценообразующего фактора). После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице.
- **3 этап:** расчет коэффициента качества. Чтобы отразить степень влияния ценообразующих факторов на стоимость, им присваиваются веса, согласно их значимости. По результатам кодирования и приведения рассчитывается суммарный коэффициент качества как сумма кодов для каждого объекта. В данной модели его можно рассматривать как самостоятельный показатель, отражающий суммарное качество объекта оценки и аналогов. После этого рассматриваемые аналоги разбиваются на две вышеуказанные группы.

После деления становится очевиден ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки.

Получаемый при этом разброс значений определяется тем, что на стоимость недвижимости оказывают определенное влияние факторы, на которые реакция рынка не всегда может быть выявлена и оценена. Эти факторы могут быть связаны либо с особенностями самой недвижимости, либо являться следствием рыночной ситуации на момент продажи.

Если все объекты сравнения превосходят по своим характеристикам объект оценки, то определить возможный диапазон стоимости невозможно. Аналогичное положение и в случае, если объект оценки превосходит все объекты сравнения.

- **4 этап:** Для более точного расчета оценщики посчитали возможным воспользоваться следующими вычислениями. Если разделить цену 1 кв.м каждого аналога на суммарный коэффициент качества (сумму кодов) и результаты усреднить, то полученный коэффициент можно рассматривать как характеристику выбранного сектора (страты) недвижимости. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего, тем, что качество аналогов должно быть пропорционально цене (чем выше коэффициент качества, тем больше стоимость объекта).

Для того чтобы получить стоимость 1 кв.м Объекта оценки, необходимо умножить усредненный коэффициент на сумму кодов объекта Оценки.

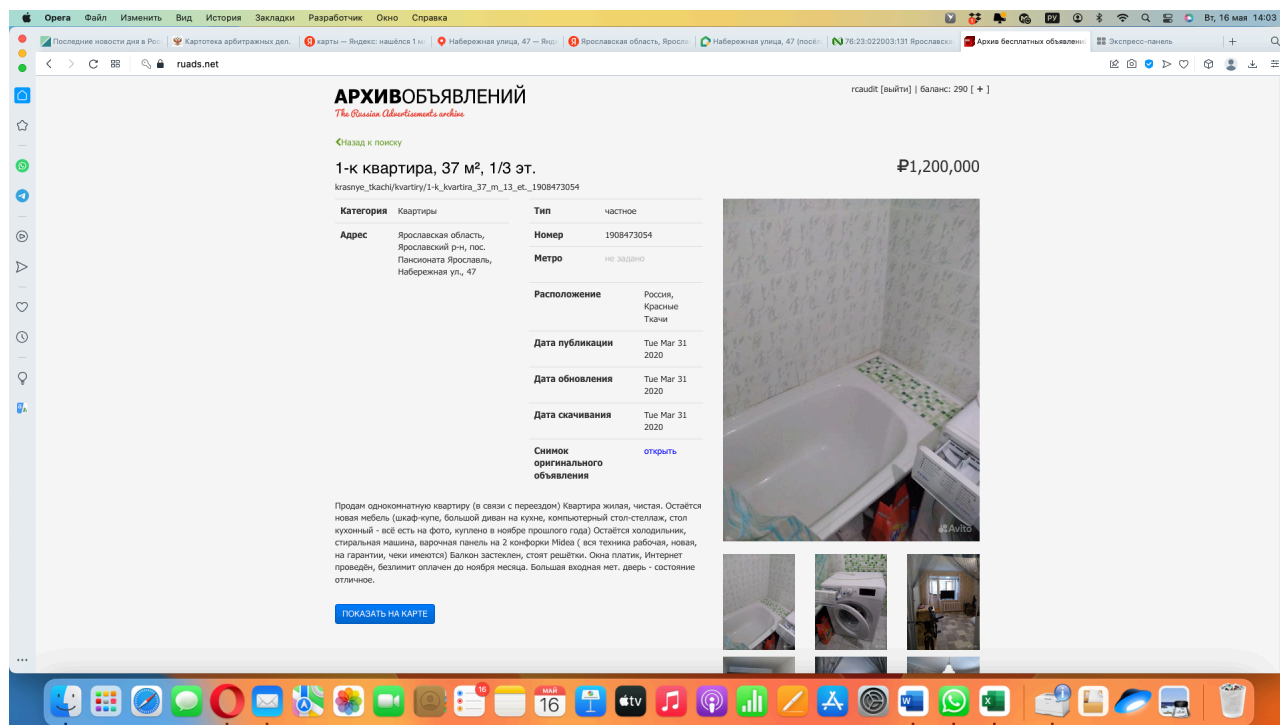
При проведении расчетов в качестве объектов сравнения принималась рыночная стоимость помещений аналогичного назначения, выставленных на продажу, либо проданных на рынке недвижимости. Выбор объектов для сравнения обусловлен физическими характеристиками оцениваемого объекта, близкими к характеристикам объектов. Цены предложений достаточно доступны и широко представлены в прайс-листах и интернет-сайтах риэлтерских фирм.

Для выполнения расчетов стоимости объектов недвижимости методом прямого сравнения продаж были подобраны объекты-аналоги, приведенные в таблице 10.

Таблица 10. Описание объектов-аналогов

Местоположение	Этаж/этажность	Материал стен здания	Площадь, кв.м			Стоимость предложения, руб.	Состояние	Источник информации
			Общ.	Жил.	Кух.			
Ярославская область, Ярославский р-н, пос. Пансионата Ярославль, Набережная ул., 47	1/3	Кирпичные	37,0	17,0	8,0	1 200 000	отличное	https://www.avito.ru/krasnye_tkachi/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_13_et._1908473054
Ярославская область, Ярославский р-н, пос. Пансионата Ярославль, Набережная ул., 46	4/5	Кирпичные	32,0	18,0	7,0	1 250 000	удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnye_tkachi/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_45_et._1916274385
Ярославская область, Ярославский р-н, пос. Пансионата Ярославль, Набережная ул., 47	1/3	Кирпичные	36,5	18,0	8,0	1 149 000	отличное	https://www.avito.ru/krasnye_tkachi/kvartiry/1-k_kvartira_36.5_m_13_et._1942734120
Ярославская область, Ярославский р-н, пос. Пансионата Ярославль	2/5	Кирпичные	33,0	16,0	6,0	1 250 000	удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnye_tkachi/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_25_et._1946532345
Ярославская область, Ярославский р-н, пос. Пансионата Ярославль, Набережная ул., 46	5/5	Кирпичные	49,1	25,0	7,0	1 500 000	удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnye_tkachi/kvartiry/2-k_kvartira_49_m_55_et._1977536392

Изображение 4. Копия интернет-страницы с информацией об объекте-аналоге №1



АРХИВЪОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Real Estate Archive

Назад к поиску

1-к квартира, 37 м², 1/3 эт. ₽1,200,000

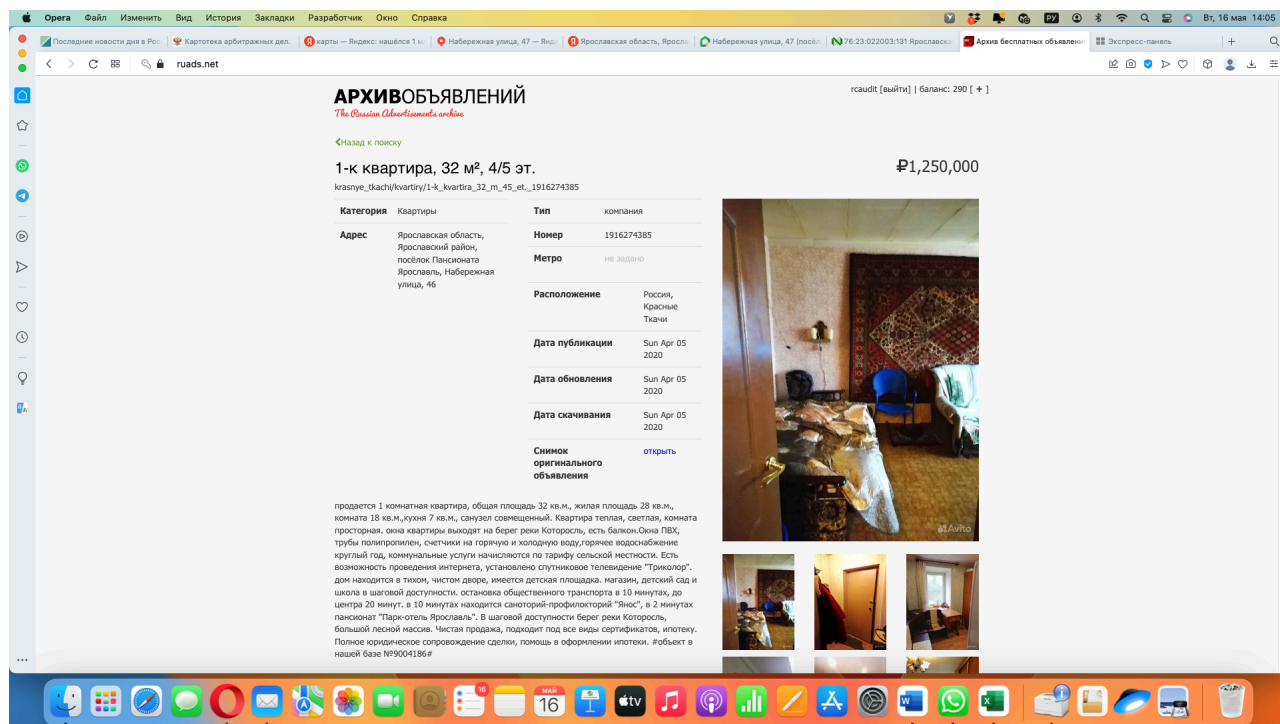
krasnye_skachi/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_13_et_1908473054

Категория	Квартиры	Тип	частное
Адрес	Ярославская область, Ярославский р-н, пос. Пансионата Ярославль, Набережная ул., 47	Номер	1908473054
		Метро	не задано
		Расположение	Россия, Красные Тячи
		Дата публикации	Тие Mar 31 2020
		Дата обновления	Тие Mar 31 2020
		Дата скачивания	Тие Mar 31 2020
		Снимок оригинального объявления	открыть

Продан однокомнатную квартиру (в связи с переездом) Квартира жилая, чистая. Остаётся новая мебель (шкаф-купе, большой диван на кухне, компьютерный стол-стеллаж, стол кухонный - всё есть на фото, куплено в ноябре прошлого года) Остаётся холодильник, старая машина, заручаясь на 2 конфорки Мика (всё техника рабочая, новая, на гарантии, чашки имеются) Балкон застеклен, стоит решётка. Она платит, Интернет проведён, безлимит оплачен до ноября месяца. Большая входная мет. дверь - состояние отличное.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Изображение 5. Копия интернет-страницы с информацией об объекте-аналоге №2



АРХИВЪОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Real Estate Archive

Назад к поиску

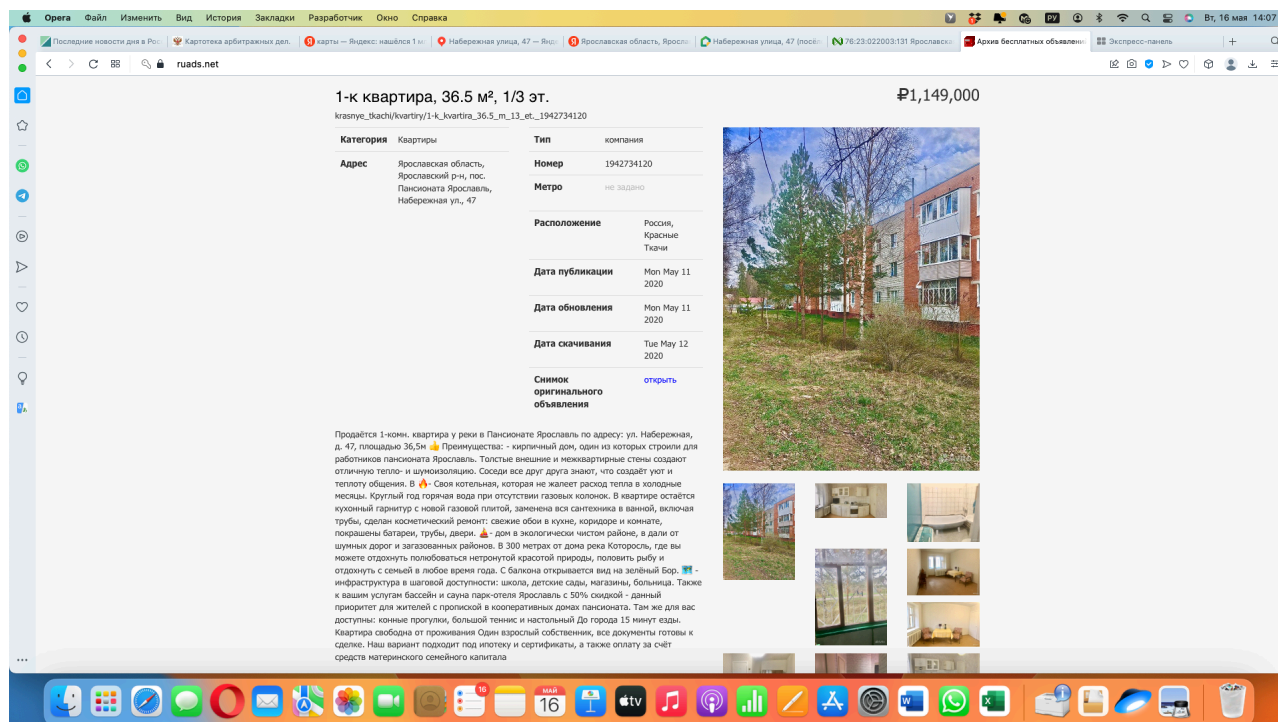
1-к квартира, 32 м², 4/5 эт. ₽1,250,000

krasnye_skachi/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_45_et_1916274385

Категория	Квартиры	Тип	компания
Адрес	Ярославская область, Ярославский район, посёлок Пансионата Ярославль, Набережная улица, 46	Номер	1916274385
		Метро	не задано
		Расположение	Россия, Красные Тячи
		Дата публикации	Sun Apr 05 2020
		Дата обновления	Sun Apr 05 2020
		Дата скачивания	Sun Apr 05 2020
		Снимок оригинального объявления	открыть

продается 1 комнатная квартира, общая площадь 32 кв.м., жилая площадь 28 кв.м., комната 18 кв.м., кухня 7 кв.м., санузел совмещенный. Квартира теплая, светлая, комната просторная. она выходит на берег реки Которосль, есть балкон. Она ПВХ, трубы полипропилен, счетчики на горячую и холодную воду, горячее водоснабжение круглый год, коммунальные услуги начисляются по тарифу сельской местности. Есть возможность проведения интернета, установлено спутниковое телевидение "Триколор". дом находится в тишине, чистом дворе, имеется детская площадка, магазин, детский сад и школа в шаговой доступности, остановка общественного транспорта в 10 минутах, до центра 20 минут. в 10 минутах находится санаторий-профилакторий "Янко", в 2 минутах пансионат "Парк-отель Ярославль". В шаговой доступности берег реки Которосль, большой лесной массив. Чистая продажа, подходит под все виды сертификатов, ипотеку. Полное юридическое сопровождение сделки, помощь в оформлении ипотеки. Объект в нашей базе №9004186#

Изображение 6. Копия интернет-страницы с информацией об объекте-аналоге №3



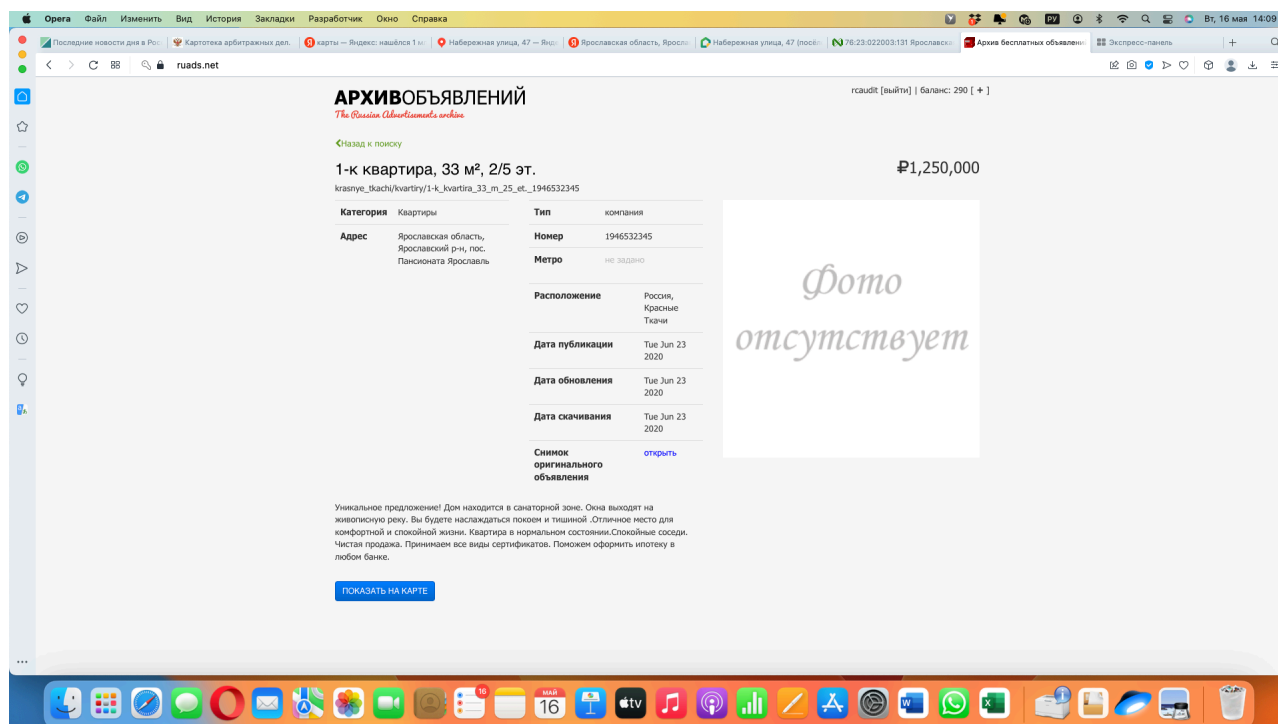
1-к квартира, 36.5 м², 1/3 эт. ₽1,149,000

krasnye_tkachi/kvartiry/1-k_kvartira_36.5_m_13_et_1942734120

Категория	Квартитры	Тип	компания
Адрес	Ярославская область, Ярославский р-н, пос. Панкюната Ярославль, Набережная ул., 47	Номер	1942734120
		Метро	не задано
Расположение		Россия, Красные Ткачи	
Дата публикации		Mon May 11 2020	
Дата обновления		Mon May 11 2020	
Дата скачивания		Tue May 12 2020	
Снимок оригинального объявления		открыть	

Продается 1-ком. квартира у реки в Панкюнае Ярославль по адресу: ул. Набережная, д. 47, площадью 36,5м. Препятствие - кирпичный дом, один из которых строили для работников пансионата Ярославль. Толстые внешние и некачественные стены создают отличную тепло- и шумоизоляцию. Соседи все друг друга знают, что создаст уют и теплоту общины. В доме котельная, которая не жалует расход тепла в холодные месяцы. Круглый год горячая вода три отопительных газовых колонки. В квартире остается кухонный гарнитур с новой газовой плитой, заменена вся сантехника в ванной, включая трубы, сделан косметический ремонт: свежие обои в кухне, коридоре и комнате, покрашены батареи, трубы, двери. Дом в экологически чистом районе, вдали от шумных дорог и загазованных районов. В 300 метрах от дома река Которосль, где вы можете отдохнуть, полюбуйтесь нетронутой красотой природы, половить рыбу и отдохнуть с семьей в любое время года. С балкона открывается вид на зеленый Бор. инфраструктура в шаговой доступности: школа, детские сады, магазины, больница. Также к вашим услугам бассейн и сауна парк-отеля Ярославль с 50% скидкой - данный приоритет для жителей с пропиской в кооперативные дома пансионата. Там же для вас доступны: конные прогулки, большой теннис и настольный До города 15 минут езды. Квартира свободна от проживания. Один взрослый собственник, все документы готовы к сделке. Наш вариант подходит под ипотеку и сертификаты, а также оплату за счет средств материнского семейного капитала

Изображение 7. Копия интернет-страницы с информацией об объекте-аналоге №4



АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ rscuidt [выйти] | баланс: 290 [+]

The Russian Real Estate Market

← Назад к поиску

1-к квартира, 33 м², 2/5 эт. ₽1,250,000

krasnye_tkachi/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_25_et_1946532345

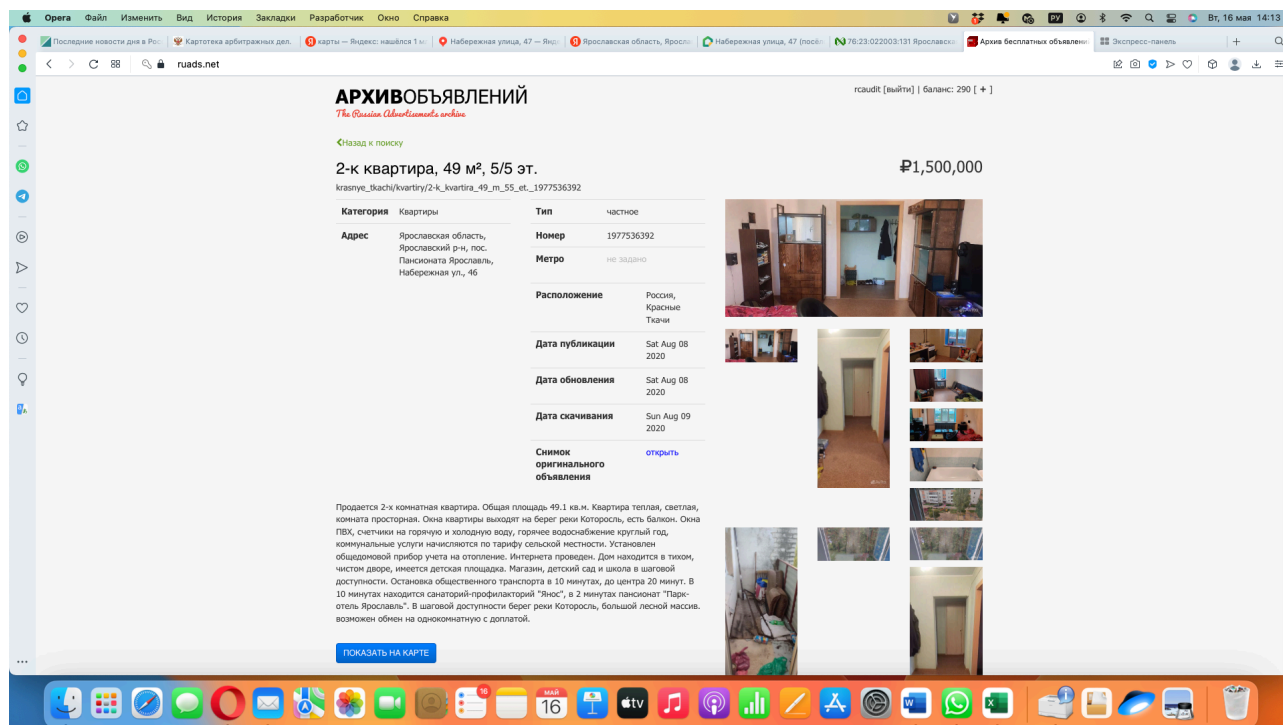
Категория	Квартитры	Тип	компания
Адрес	Ярославская область, Ярославский р-н, пос. Панкюната Ярославль	Номер	1946532345
		Метро	не задано
Расположение		Россия, Красные Ткачи	
Дата публикации		Tue Jun 23 2020	
Дата обновления		Tue Jun 23 2020	
Дата скачивания		Tue Jun 23 2020	
Снимок оригинального объявления		открыть	

Уникальное предложение! Дом находится в санаторной зоне. Она выходит на живописную реку. Вы будете наслаждаться покоем и тишиной. Отличное место для комфортной и спокойной жизни. Квартира в нормальном состоянии. Спокойные соседи. Чистая продажа. Применяем все виды сертификатов. Поможем оформить ипотеку в любой банк.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Фото отсутствует

Изображение 8. Копия интернет-страницы с информацией об объекте-аналоге №5



На первом этапе качественной оценки происходит кодирование основных характеристик объектов. Система кодировки, которую использовали Оценщики, приведена в таблице 11.

Таблица 11. Система кодировки основных характеристик объектов

Фактор	Значение	Код
Район расположения здания	Центральная часть города	4
	Район приближенный к центру	3
	Район, удаленный от центра	2
	Окраина города	1
Инфраструктура	Отлично развита	4
	Хорошо развита	3
	Удовлетворительно развита	2
	Не удовлетворительно развита	1
Транспортная доступность	Отличная	4
	Хорошая	3
	Удовлетворительная	2
	Неудовлетворительная	1
Материал стен здания	Кирпичные стены	4
	Железобетонные стены	3
	Шлакоблочные стены	2
	Деревянные стены	1
Физическое состояние здания	Отличное	4
	Хорошее	3
	Удовлетворительное	2
	Неудовлетворительное	1
Этаж	Средний	2
	Первый или последний	1
Планировка квартиры	Спецпроект	5
	Улучшенная	4
	"Сталинка"	3

Фактор	Значение	Код
	"Хрущевка"	2
	Коммуналка	1
Физическое состояние внутренней отделки квартиры	Отличное	4
	Хорошее	3
	Удовлетворительное	2
	Неудовлетворительное	1
Физическое состояние внутренних инженерных коммуникаций	Хорошее	3
	Удовлетворительное	2
	Неудовлетворительное	1

Результаты кодирования приведены в таблице 12.

Таблица 12. Результаты кодирования

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость объекта, руб.		1 200 000	1 250 000	1 149 000	1 250 000	1 500 000
Корректировка на уторгование		0,947	0,947	0,947	0,947	0,947
Скорректированная стоимость объекта, руб.		1 136 400	1 183 750	1 088 103	1 183 750	1 420 500
Корректировка на дату проведения оценки		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость объекта, руб.		1 136 400	1 183 750	1 088 103	1 183 750	1 420 500
Площадь объекта, кв.м.	36,50	37,0	32,0	36,5	33,0	49,1
Скорректированная стоимость 1 кв.м объекта, руб.		30 714	36 992	29 811	35 871	28 931
Район расположения здания	1	1	1	1	1	1
Инфраструктура	3	3	3	3	3	3
Транспортная доступность	3	3	3	3	3	3
Материал стен здания	4	4	4	4	4	4
Физическое состояние здания	3	3	3	3	3	3
Этаж	2	1	2	1	2	1
Планировка квартиры	2	2	2	2	2	2
Физическое состояние внутренней отделки квартиры	2	4	2	4	2	2
Физическое состояние внутренних инженерных коммуникаций	2	2	2	2	2	2

Результаты относительной корректировки приведены в таблице 13.

Таблица 13. Результаты относительной корректировки

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Район расположения здания	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Вес (рейтинг) показателя	3	3	3	3	3	3
Взвешенное значение	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Инфраструктура	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Вес (рейтинг) показателя	4	4	4	4	4	4
Взвешенное значение	3	3	3	3	3	3
Транспортная доступность	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Вес (рейтинг) показателя	1	1	1	1	1	1
Взвешенное значение	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Материал стен здания	1	1	1	1	1	1
Вес (рейтинг) показателя	6	6	6	6	6	6
Взвешенное значение	6	6	6	6	6	6
Физическое состояние здания	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Вес (рейтинг) показателя	5	5	5	5	5	5
Взвешенное значение	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75
Этаж	1	0,5	1	0,5	1	0,5
Вес (рейтинг) показателя	2	2	2	2	2	2
Взвешенное значение	2	1	2	1	2	1
Планировка квартиры	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Вес (рейтинг) показателя	7	7	7	7	7	7
Взвешенное значение	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Физическое состояние внутренней отделки квартиры	0,5	1	0,5	1	0,5	0,5
Вес (рейтинг) показателя	9	9	9	9	9	9
Взвешенное значение	4,5	9	4,5	9	4,5	4,5
Физическое состояние внутренних инженерных коммуникаций	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67
Вес (рейтинг) показателя	8	8	8	8	8	8

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Взвешенное значение	5,33	5,33	5,33	5,33	5,33	5,33
Сумма взвешенных значений кодов	28,88	32,38	28,88	32,38	28,88	27,88
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		30 714	36 992	29 811	35 871	28 931
Стоимость/сумма кодов	1085,85	948,44	1280,75	920,57	1241,93	1037,56
Стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.	31 362,95					
Площадь объекта оценки, кв.м	36,5					
Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	1 144 748					
Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (округленно до тысяч), руб.	1 145 000					

Рыночная стоимость 2/3 доли в праве долевой собственности на Объект оценки определена на основании методики Нечаева В.Л., доцент, к.э.н., Раковой Н.В.⁶.

Таблица 14. Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности при продаже объектов недвижимости

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Таким образом, в данном случае размер скидки на обесценение долевой собственности составляет 22,5%.

Рыночная стоимость доли 2/3 в праве долевой собственности на Объект оценки составляет:

⁶ Источник: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/OБ>

$(1\ 145\ 000 / 3 * 2) - 37,5\% = 591\ 583$ рубля

или округленно до тысяч:

592 000 (Пятьсот девяносто две тысячи) рублей.

4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведения оценки получены данные, приведенные в нижеследующей Таблице.

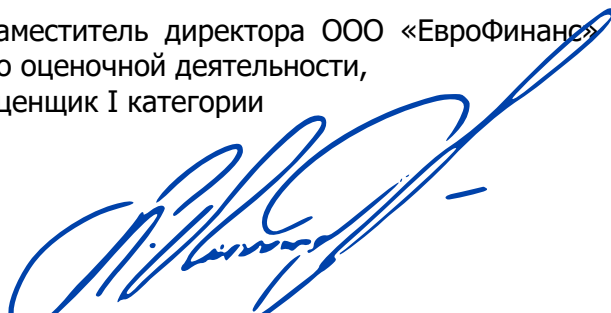
Таблица 15. Данные по трем подходам оценки

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	592 000р.
Доходный	не применялся

Рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на Объект оценки (2/3 (две трети) доли квартиры, находящейся по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. пансионата Ярославль, ул. Набережная, дом 47, кв.14, состоящей из одной комнаты, назначение: жилое, кадастровый номер: 76:23:022003:131, общей площадью 36,5 (тридцать шесть целых пять десятых) кв.м, из нее жилой - 17,4 (семнадцать целых четыре десятых) кв.м, этажность(этаж)-2) составляет:

592 000 (Пятьсот девяносто две тысячи) рублей.

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»
по оценочной деятельности,
оценщик I категории



Михайлин Алексей Владимирович



М.П.

«17» мая 2023 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
6. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
7. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
8. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
9. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
10. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
11. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
12. Сборник «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест.
13. Интернет-сайты.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» №315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200);
4. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО №8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО №9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ №328 от 01.06.2015 г.; ФСО №11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ №385 от 22.06.2015 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: <http://www.nkso.ru>

Выписка № 0697
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

"ЕВРОФИНАНС"

о том, что Михайлин Алексей Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен
в реестр членов "25" декабря 2007 года за регистрационным № 01067.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "9" августа 2018 года.

Дата составления выписки "9" августа 2018 года.

Заместитель исполнительного директора

О.А. Воронина



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

МИХАЙЛИН
Алексей Владимирович
ИНН 710400461509

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 19
декабря 2007 года №19

Президент



 В.В. Крутликов

Регистрационный № 01067

Дата выдачи 25 декабря 2007 года



СТРАХОВОЙ ПОЛИС К ДОГОВОРУ

страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
№ 22/-000001-122-20/22

г. Тула

«19» августа 2022 г.

Настоящий Страховой полис подтверждает заключение Договора страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 22/-000001-122-20/22 от «19» августа 2022 г. с АО «ГСК «Югория» на следующих условиях:

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»

СТРАХОВЩИК: Акционерное общество «Группа страховых компаний «Югория»

ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ: Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб в результате наступления страхового случая

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском наступления гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при осуществлении застрахованной деятельности

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Территорией страхования по настоящему Договору страхования является: Российская Федерация

СТРАХОВЫЕ РИСКИ: - риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за нарушение договора на проведение оценки;

- риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА: Не устанавливается

СТРАХОВАЯ СУММА: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 6 000,00 (Шесть тысяч) рублей 00 копеек, уплачена единовременно безналичным платежом на расчетный счет Страховщика «19» августа 2022 г.

СРОК СТРАХОВАНИЯ: С 00 часов 00 минут «24» августа 2022 г. по 24 часа 00 минут «23» августа 2023 г.

СТРАХОВЩИК:
АО «ГСК «Югория»
Юридический адрес: 628012, Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 61
ИНН 8601023568 КПП 860101001
Тульский филиал АО «ГСК «Югория»
Адрес: г. Тула, ул. Советская, д.59
р/с 40701810267460100007 в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк России»
к/с 30101810800000000651 БИК 047102651
Телефон/факс 8(4872)77-05-68 Тел. 8(4872)77-05-68

Директор Тульского филиала

(подпись) /Макарова О.В.
М.П.
Доверенность № 686 от «25» апреля 2022 г.



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРУППА СТРАХОВЫХ КОМПАНИЙ «ЮГОРИЯ»
628011, Ханты-Мансийский автономный округ — Югра
г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 61
Телефон: (3467) 357-222, факс: (3467) 357-224
www.ugsk.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 20/22 -122- 000002 от 19.12.2022 г.

Настоящий Страховой полис страхования удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщика (далее – договор страхования) на основании Правил страхования ответственности оценщиков (номер по классификатору 122) в редакции утвержденной Приказом № 575 от 27.07.2022 (далее – Правила страхования) и на нижеуказанных условиях:

1. Страхователь: **Михайлин Алексей Владимирович**
2. Выгодоприобретатель: Третьи лица которым может быть причинен реальный ущерб в результате наступления страхового случая.
3. Объект страхования: не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с
 - риском наступления гражданской ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба
 - риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (претензиями, исками) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования
4. Страховые риски:
 - риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) по обязательствам вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;
 - риск возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (претензиями, исками) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Исключения из страхового покрытия: не являются страховыми рисками и не признаются страховыми случаями, а также не покрываются страхованием требования, указанные в соответствующих разделах Правил страхования, а также Страховщик освобождается от страховой выплаты в случаях, предусмотренных Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

5. Территория страхования: РФ.

6. Страховая сумма по договору страхования составляет: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.

7. Страховая премия: 3 500 руб. (Три тысячи пятьсот) руб.

7.1. Порядок, форма и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в срок до 23.12.2022 г.

Последствия неуплаты страховой премии или очередного страхового взноса (при оплате страховой премии в рассрочку), а равно неуплаты страховой премии или очередного страхового взноса) в полном размере указаны в Правилах страхования.

8. Срок действия договора страхования: с 00 час. 00 мин. 24.12.2022 г. по 23 ч. 59 мин. 23.12.2023 г.

9. Во всем ином, не урегулированном Страховым полисом, Стороны руководствуются Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации. Страхователю Правила страхования вручены.

10. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Страхового полиса:

10.1. Закаление на страхование с приложениями на 3 л.

10.2. Правила страхования на 32 л.

СТРАХОВЩИК:


Макарова О.В.
(Ф.И.О.)

Дополнительно ознакомьтесь с Правилами страхования в электронном виде Вы можете на сайте: www.ugsk.ru в разделе Правила страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

С Правилами страхования ознакомлен до момента заключения Договора страхования, согласен и обязуюсь их выполнять. Электронный Правила страхования получил.


Михайлин А.В.
(Ф.И.О.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027214-1

« 03 » августа 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Михайлину Алексею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » августа 20 21г. № 211

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » августа 20 24г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., - 64, Т3 № 484.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ДОЛИ КВАРТИРЫ

Город Ярославль Ярославской области, шестого ноября две тысячи двадцатого года.

Мы, гр. **ЮДИНА ИДЕЯ АЛЕКСАНДРОВНА** (до брака Шлюпкина), 31 октября 1967 года рождения, место рождения: гор. Владивосток, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС): 050-733-044 20, паспорт 78 15 123809, выданный Отдел УФМС России по Ярославской области в Ярославском районе 01 сентября 2015 года, код подразделения 760-023, зарегистрированная по адресу: Ярославская область, Ярославский район, пос. Пансионата Ярославль, улица Набережная, дом 47 (сорок семь), квартира 14 (четырнадцать), именуемая в дальнейшем "**ПРОДАВЕЦ**", с одной стороны,

и гр. **ГРЯЗНОВА АНАСТАСИЯ АЛЕКСЕЕВНА**, 19 декабря 1986 года рождения, место рождения: гор. Рыбинск Ярославской обл., гражданство: Российская Федерация, пол: женский, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС): 075-796-156-19, паспорт 78 06 528221, выданный УВД гор. Рыбинска и Рыбинского района Ярославской области 05 февраля 2007 года, код подразделения 762-007, зарегистрированная по адресу: Ярославская область, Ярославский район, рп Красные Ткачи, улица Большая Октябрьская, дом 26 (двадцать шесть), квартира 6 (шесть), именуемая в дальнейшем "**ПОКУПАТЕЛЬ**", с другой стороны,

находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Я, ЮДИНА ИДЕЯ АЛЕКСАНДРОВНА, продала ГРЯЗНОВОЙ АНАСТАСИИ АЛЕКСЕЕВНЕ принадлежащую мне по праву общей долевой собственности 2/3 (две третьи) доли КВАРТИРЫ, находящейся по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. пансионата Ярославль, улица Набережная, дом 47 (сорок семь), квартира 14 (четырнадцать), состоящие из одной комнаты назначение: жилое, кадастровый номер: 76:23:022003:131, общей площадью 36,5 (тридцать шесть целых пять десятых) кв.м, из нее жилой - 17,4 (семнадцать целых четыре десятых) кв.м, этажность (этаж) - 2.

2. Указанные 2/3 (две третьи) доли квартиры принадлежат ЮДИНОЙ ИДЕЕ АЛЕКСАНДРОВНЕ на основании договора передачи квартиры в общую (совместную, долевую) собственность, зарегистрированного в реестре за № 6183 от 18 июля 2002 года, заключенного с Администрацией Ярославского МО Ярославской области, право общей долевой собственности зарегистрировано, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 августа 2002 года сделана запись регистрации № 76-76/17-161/2002-155, получено свидетельство о государственной регистрации права, выданное 16 августа 2002 года Учреждением юстиции по государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ярославской области, бланк серия 76 № 76334902.

Право общей долевой собственности "**ПРОДАВЦА**" подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28 октября 2020 года № КУВИ-002/2020-33666460, полученной по электронной системе "eNot".

3. Кадастровая стоимость квартиры в целом составляет 940403 (девятьсот сорок тысяч четыреста три) рубля 89 копеек, согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-33666460, выданной 28 октября 2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области в электронном виде.

Кадастровая стоимость отчуждаемой доли квартиры составляет 626935 (шестьсот двадцать шесть тысяч девятьсот тридцать пять) рублей 93 копейки.

4. Стороны оценивают указанную долю квартиры в 250000 (двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

4.1. Я, ГРЯЗНОВА АНАСТАСИЯ АЛЕКСЕЕВНА купила у ЮДИНОЙ ИДЕИ АЛЕКСАНДРОВНЫ указанную долю квартиры за 250000 (двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

4.2. Расчет между сторонами производится в следующем порядке:

- Денежные средства в сумме 250000 (двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек являются личными и будут переданы наличными в день подписания настоящего договора перед сдачей

документов на государственную регистрацию перехода права. Оплата подтверждается выдачей расписки.

4.3. Ввиду того, что расчет между сторонами произведён, стороны пришли к соглашению, что отчуждаемое имущество **не будет находиться в залоге у ЮДИНОЙ ИДЕИ АЛЕКСАНДРОВНЫ**.

5. Сторонам нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены доли квартиры и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

6. ЮДИНА ИДЕЯ АЛЕКСАНДРОВНА гарантирует, что она заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для нее кабальной сделкой.

7. Стороны при заключении настоящего договора в присутствии нотариуса дают друг другу заверения, что в отношении их не возбуждена процедура банкротства.

Подписывая настоящий договор, стороны подтверждают и гарантируют, что не имеют долгов и/или любых иных обязательств, которые могут повлечь их банкротство как физического лица в течении ближайшего месяца, что им ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании их банкротами, и что они сами не планируют обращаться в суд с иском о признании банкротом себя.

7.1. Стороны договора подтверждают, что они не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, заключают настоящий договор не под влиянием, обмана, насилия или угрозы, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор.

7.2. Стороны заверяют, что при совершении настоящей сделки они действуют в условиях равенства переговорных условий и подтверждают, что согласовали все условия добровольно, в полном соответствии со всеми интересами. Стороны подтверждают об отсутствии обстоятельств, являющихся основаниями для применения последствий, предусмотренных п. 3 ст. 428 Гражданского кодекса РФ.

7.3. Стороны подтверждают, что указанная сделка не подпадает под признаки сделок или иных финансовых операций, которые осуществляются или могут быть осуществлены в целях легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, или финансирования терроризма в соответствии с Федеральным законом от 07 августа 2001 г. № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

7.4. "ПРОДАВЕЦ" заверяет, что продажа доли квартиры «ПОКУПАТЕЛЮ» не приведет и не может привести к ущемлению прав и законных интересов третьих лиц, а также не приведет к нарушению какого-либо договора или обязательства со стороны «ПРОДАВЦА». Подписание настоящего договора или иного документа, предусмотренного настоящим договором, а также совершение действий, обусловленных настоящим договором, не нарушают решений каких-либо государственных органов, применимых к «ПРОДАВЦУ».

7.5. "ПРОДАВЕЦ" гарантирует, что имеет законное право собственности на указанную долю квартиры, не ограниченное какими-либо обременениями, под которыми понимаются обязательства, включая, но не ограничиваясь: залог, обеспечительные меры в силу закона или договора, а равно судебное решение, соглашение об ограничении права, имущественного права, права или интересы третьих лиц и прочие обременения, предусматривающие представление преимущественных прав и влекущие обязанности перед какими-либо третьими лицами, располагает правом продать указанную долю квартиры «ПОКУПАТЕЛЮ», и на дату заключения договора не знает о каких-либо, притязаниях на указанную долю квартиры со стороны третьих лиц.

7.6. "ПОКУПАТЕЛЬ" Грязнова Анастасия Алексеевна заверяет, что на момент подписания настоящего договора в зарегистрированном браке не состоит.

8. До подписания настоящего договора получен отказ сосособственника Поварничиной Людмилы Алексеевны от преимущественного права покупки, удостоверенного Титовой М.А., временно исполняющей обязанности нотариус Ярославского нотариального округа Титовой Г.А. 26 октября 2020 года, зарегистрированного в реестре за № 76/19-н/76-2020-4-1598.

9. Право собственности на указанную долю квартиры возникает у ГРЯЗНОВОЙ АНАСТАСИИ АЛЕКСЕЕВНЫ с момента регистрации перехода права собственности в любых филиалах, подразделениях, отделениях Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Российской Федерации. Стороны обязуются совершить все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности "ПОКУПАТЕЛЯ" на Объект, в частности обратиться в орган власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением и с приложением всех необходимых документов, и нести полную ответственность за их достоверность.

"ПРОДАВЕЦ" обязуется с момента подписания настоящего Договора и до регистрации перехода права собственности на указанную долю квартиры не продавать, не уступать, не передавать в залог и иным образом не распоряжаться указанной долей квартиры, по запросу регистрирующего сделки государственного органа своевременно предоставлять запрашиваемые дополнительные документы, требуемые для государственной регистрации перехода права собственности по Договору.

10. Сторонам нотариусом разъяснен порядок представления в электронной форме заявления о государственной регистрации прав после удостоверения договора. Регистрация перехода права собственности по соглашению сторон осуществляется самостоятельно участниками договора.

11. ГРЯЗНОВА АНАСТАСИЯ АЛЕКСЕЕВНА в соответствии с законом несет бремя содержания указанной доли квартиры, а также бремя содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

12. Содержание статей 1, 10, 167, 209, 213, 223, 250, 288, 292, 428, 431, 431.1, 556 и 558 Гражданского кодекса Российской Федерации и что, согласно ст. 1, п.3 и ст. 10 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Не допускается: осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). В случае несоблюдения указанных требований судебные органы отказывают лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично нотариусом сторонам разъяснено.

13. В указанной доле квартиры на момент подписания настоящего договора зарегистрированы: ПОВАРНИЦЫНА ЛЮДМИЛА АЛЕКСЕЕВНА, ЛЕВАШОВА СВЕТЛАНА ЯКОВЛЕВНА, ПОВАРНИЦЫН ИЛЬЯ МИХАЙЛОВИЧ. ЮДИНА ИДЕЯ АЛЕКСАНДРОВНА, ЮДИН АЛЕКСАНДРА НИКОЛАЕВИЧ временно отсутствуют. Подтверждается выпиской из домовой книги квартиры-съемщика, выданной 26 октября 2020 года Администрацией Карабихского сельского поселения Ярославского муниципального района Ярославской области.

"ПРОДАВЕЦ" заверяет, что указанная доля квартиры отчуждается свободной от проживания и регистрации других третьих лиц, не указанных в выписке, имеющих в соответствии с законом право пользования и проживания в данном жилом помещении, призванных на действительную срочную военную службу, временно выезжавших по условиям и характеру работы, в том числе в связи с выездом в заграникомандировку, на учебу, отсутствующих по вопросу выполнения обязанностей опекуна (попечителя), лиц, заключенных под стражу, в соответствии с п. 1 ст. 558 Гражданского Кодекса Российской Федерации лиц, сохраняющих права пользования указанным жилым помещением после приобретения ее "ПОКУПАТЕЛЕМ".

14. "ПРОДАВЕЦ" обязуется освободить указанную квартиру и сняться с регистрационного учета по месту жительства в ней в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня перехода права собственности по настоящему договору.

15. "ПРОДАВЕЦ" гарантирует, что до подписания настоящего договора указанная доля квартиры никому другому не продана, не подарена, не заложена, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

16. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает ЮДИНА ИДЕЯ АЛЕКСАНДРОВНА.

17. Настоящий договор прочитан вслух и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

17.1. Сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву), обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений.

17.2. Ответственность наступает, если сторона, предоставившая недостоверные заверения, исходила из того, что другая сторона будет полагаться на них, или имела разумные основания исходить из такого предположения.

18. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче доли квартиры стороны договорились, что актом передачи будет являться настоящий подписанный договор.

"ПОКУПАТЕЛЬ" до заключения настоящего договора осмотрел приобретаемое недвижимое имущество, дефектов и недостатков, о которых не был предупрежден "ПРОДАВЦОМ", не обнаружил, удовлетворен качественным и техническим состоянием, претензий к качественному состоянию и комплектности не имеет, так как оно не имеет видимых недостатков, пригодна для эксплуатации по прямому назначению.

Со слов "ПРОДАВЦА" задолженности по состоянию на 06.11.2020 года за жилищно-коммунальные услуги не имеется. "ПОКУПАТЕЛЬ" претензий не имеет.

Указанная доля квартиры передается в состоянии, не имеющем скрытых дефектов, не обремененном задолженностями, по инвестиционным вложениям, налогам, эксплуатационным платежам, оплате электроэнергии, абонентской плате за телефон и междугородние телефонные переговоры и т.д.

В случае возникновения требований третьих лиц по платежам в отношении указанной доли квартиры, основания по которым возникли до момента государственной регистрации права собственности "ПОКУПАТЕЛЯ", расходы по таким требованиям удовлетворяются за счет "ПРОДАВЦА".

19. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса Ярославского нотариального округа Российской Федерации Титовой Г.А. по адресу: город Ярославль, улица Республиканская, дом 51, корп. 2, пом. 2, по экземпляру выдается ГРЯЗНОВОЙ АНАСТАСИИ АЛЕКСЕЕВНЕ и ЮДИНОЙ ИДЕЕ АЛЕКСАНДРОВНЕ.

Содержание настоящего договора его участникам зачитано вслух.

Мы, как участники сделки, понимаем разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям.

Информация, установленная нотариусом с наших слов, внесена в текст сделки верно.

продавец 
покупатель 

Российская Федерация

Город Ярославль Ярославской области

Шестого ноября две тысячи двадцатого года

Настоящий договор удостоверен мной, Титовой Галиной Алексеевной, нотариусом Ярославского нотариального округа Российской Федерации.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.

Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 76/19-п/76-2020-5-604.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 3140 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 6500 руб. 00 коп.

Г.А.Титова

Использованы следующие бланки единого образца: 76АБ 1878890-1878891

