

Заключение о рыночной стоимости

1. Объект оценки:

Рыночная стоимость квартиры общей площадью 46,4 кв.м., расположенной по адресу: Вологодская обл., Вологодский р-н, пос. Федотово, д. 28, кв. 12

2. Сведения о Правообладателе:

Олейников Иван Олегович – 1/3 доля
Олейников Ольга Леонидовна – 1/3 доля
Олейников Арсений Иванович – 1/6 доля
Олейников Кирилл Иванович – 1/6 доля

3. Сведения об исполнителе:

Финансовый управляющий	Цветков Евгений Анатольевич
ИНН	352525624612
Адрес для корреспонденции:	160000, город Вологда, улица Лермонтова, дом 5
СРО	Ассоциация "СГАУ" - Ассоциация "Сибирская гильдия антикризисных управляющих", Рег. № 12982, дата регистрации в Росреестре 19.03.2013

4. Вид определяемой стоимости:

Рыночная стоимость.

5. Цель определения стоимости:

Для реализации имущества должника в процедуре банкротства.

6. Дата определения стоимости:

26.10.2023 г.

7. Качественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки выступает квартира общей площадью 46,4 кв.м., расположенной по адресу: Вологодская обл., Вологодский р-н, пос. Федотово, д. 28, кв. 12

Расположение оцениваемого объекта недвижимости на фрагменте карты пос. Федотово

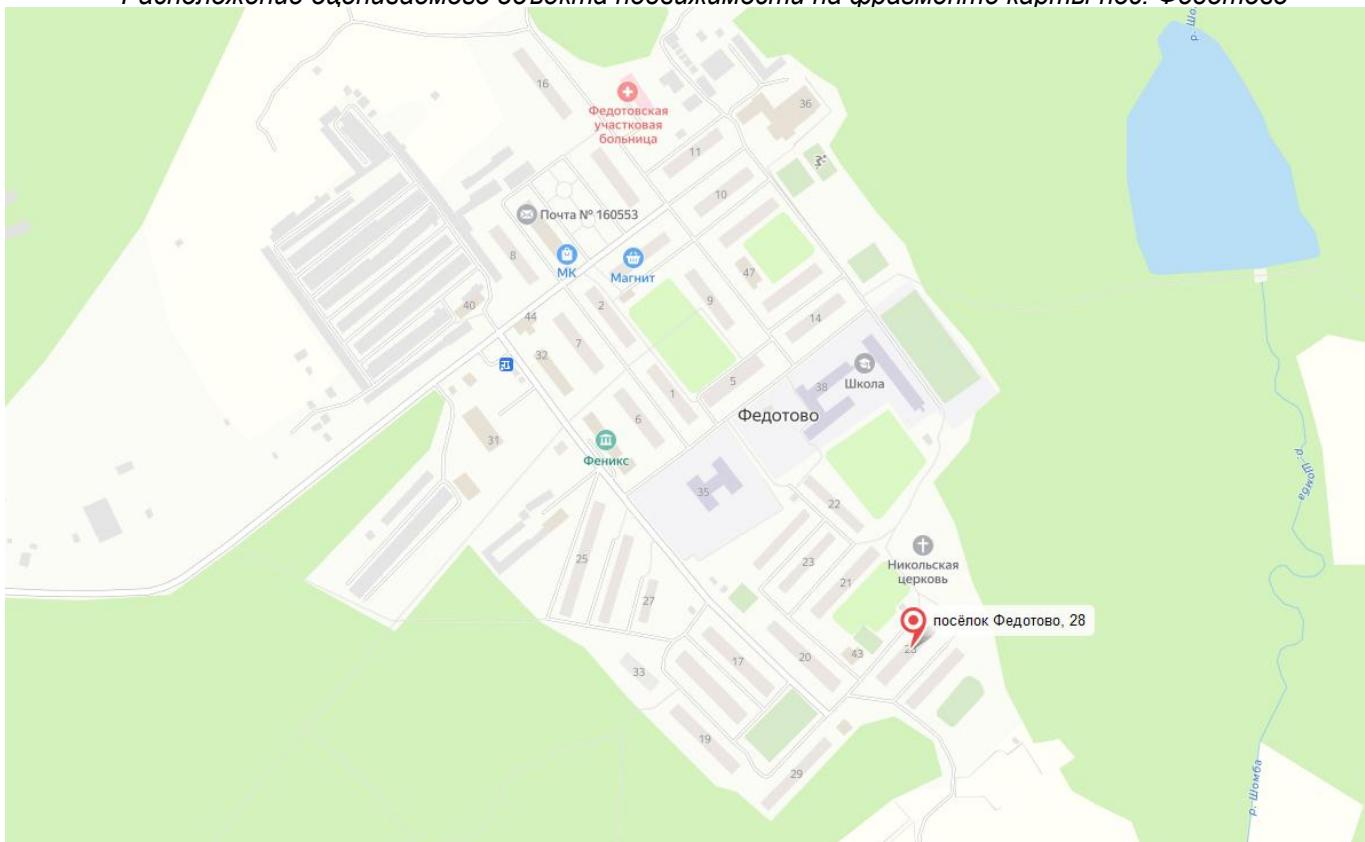


Таблица. Краткая характеристика объекта оценки

Характеристика объекта	Описание, значения
Характеристика местоположения объекта оценки	
Адрес объекта оценки	Вологодская обл., Вологодский р-н, пос. Федотово, д. 28
Прилегающая транспортная магистраль	Дом расположен в пос. Федотово. В 5 минутах ходьбы расположена автобусная остановка общественного транспорта.
Преобладающая застройка	Смешанная
Транспортная доступность	Автобусы
Обеспеченность транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты социальной инфраструктуры	В шаговой доступности расположены детский сад, школа, ма-

Характеристика объекта	Описание, значения
микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	газины, банк.
Экологическая обстановка	Благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружено
Придомовая территория	Придомовая территория благоустроена
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	Стихийная парковка возле дома
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Престижность района расположения объекта оценки (информация о соотношении цен в данном районе и цен в городе/регионе)	По данным https://realty.yandex.ru/ , средняя стоимость жилой недвижимости в районе объекта оценки составляет 14 000 – 18 000 руб./кв.м.
Степень ликвидности	Средняя

Общая характеристика зданий¹

Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	1986	Площадь зем. участка общего имущества м ²	2945
Детская площадка	Есть	Серия, тип постройки здания	серия 125 (крупнопанельные)
Дом признан аварийным	Нет	Спортивная площадка	Есть
Количество жилых помещений	79	Формирование фонда кап. ремонта	На специальном счете у регионального оператора
Класс энергетической эффективности	Не присвоен	Тип дома	Многоквартирный дом
Количество подъездов	6	Износ здания, %	20
Наибольшее количество этажей	5	Состояние дома	Исправный
Наименьшее количество этажей	5	Класс энергоэффективности	E (Низкий)
Площадь жилых помещений м ²	4254.70		
Площадь нежилых помещений м ²	0.00000		
Площадь помещений общего имущества м ²	544.20		

Инженерные системы

Количество вводов в дом, ед.	1	Горячее водоснабжение	Закрытая с приготовлением горячей воды на ЦТП
Вентиляция	Вытяжная вентиляция	Система пожаротушения	Пожарные гидранты
Водоотведение	Центральное	Теплоснабжение	Центральное
Система водостоков	Наружные водостоки	Холодное водоснабжение	Центральное
Газоснабжение	Отсутствует	Электроснабжение	Центральное

Конструктивные элементы

Несущие стены	Блочные	Фундамент	Ленточный
Площадь подвала, кв.м	1395.70		
Мусоропровод	Отсутствует		
Перекрытия	Перекрытия из железобетонных плит		

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Объект оценки : квартира общей площадью 46,4 кв.м., расположенной по адресу: Вологодская обл., Вологодский р-н, пос. Федотово, д. 28, кв. 12

Информация о текущем использовании объекта оценки	Жилое помещение (квартира)
Собственник объекта оценки	Олейников Иван Олегович – 1/3 доля Олейников Ольга Леонидовна – 1/3 доля Олейников Арсений Иванович – 1/6 доля Олейников Кирилл Иванович – 1/6 доля
Этаж расположения квартиры	1
Количество квартир на этаже	5
Площадь: общая с учетом летних/общая без учета летних/жилая	46,4 / 42,6 / 24,2 кв.м
Кол-во комнат, площадь	1 комната: 24,2 кв.м.

¹ Источник информации: <http://dom.mingkh.ru/>

Характеристика объекта	Описание, значения
Тип комнат	Изолированный
Высота потолков	2,5 м
Площадь кухни	7,4
Санузел - количество, тип, площадь	Совмещенный
Наличие балкона/лоджии, количество	Есть
Вид из окон	Во двор
Техническое обеспечение	Электричество, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение – от газовой колонки
Оборудование для вышеперечисленных систем	Исправное оборудование.
Состояние отделки объекта (субъективная оценка)	Требуется косметический ремонт
Соответствие планировки квартиры по-этажному плану	Соответствует
План квартиры	
Дополнительная информация	Отсутствует

Данные из Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru>)



Помещение

Дата обновления информации: 06.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Дата определения 01.01.2019

Дата внесения 09.01.2020

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:25:0402015:1665
Дата присвоения кадастрового номера	12.02.2014

Ранее присвоенные номера

Условный номер	35:25:401:0:3760:1/12ж
Инвентарный номер	3760
Инвентарный номер	0

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 35-35-04/016/2010-882 от 30.09.2010
	Общая долевая собственность № 35-35-04/016/2010-882 от 30.09.2010
	Общая долевая собственность № 35-35-04/016/2010-882 от 30.09.2010
	Общая долевая собственность № 35-35-04/016/2010-882 от 30.09.2010
	Общая долевая собственность № 35-35-04/016/2010-882 от 30.09.2010

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Вологодская область, р-н Вологодский, п Федотово, д 28, кв 12
Площадь, кв.м	42.6
Назначение	Жилое
Этаж	01

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	541288.36
-----------------------------	-----------

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
№ 35:25:0402015:1665-35/001/2017-3 отсутствует

8. Расчет рыночной стоимости

Основной подход для оценки жилой недвижимости – сравнительный.

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

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

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

В связи с вышесказанным, для расчетов Финансовый управляющий использовал данные по ценам предложений объектов-аналогов взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта, был проанализирован рынок жилой недвижимости в районе расположения объекта оценки с использованием сайтов и баз данных агентств недвижимости в г. Москвы, таких как: <http://www.avito.ru>; <http://www.domofond.ru>; <https://realty.yandex.ru> и др.

При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

На этапе сбора информации об объектах-аналогах, Финансовый управляющий общался по телефону с собственниками и риэлторами, в ходе бесед с которыми уточнялась и проверялась информация, указанная в объявлениях о продаже объектов-аналогов. В процессе переговоров с продавцами, проверялись указанные в объявлениях ценообразующие параметры квартир и текущие цены предложений.

В случае обнаружения расхождений в данных, полученных из бесед с продавцами, с данными, указанными в объявлениях о продаже квартир, Финансовый управляющий использовал для расчетов уточненную в ходе бесед с продавцами информацию. Данное решение объясняется тем, что в объявлениях о продаже встречаются ошибки и опечатки, к тому же, на дату переговоров, которая зачастую расходитя с датой выхода объявления о продаже, продавец владеет более точной информацией о цене объекта-аналога.

Данные об аналогах проанализированы Финансовым управляющим и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже. При расчетах, в качестве единицы сравнения использовалась стоимость одного квадратного метра квартир.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и аналогами, позволяют классифицировать вводимые поправки на процентные и стоимостные (денежные). Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта (к процентным поправкам относятся, например, поправки на местоположение, время продажи и т.д.). Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

В ходе анализа ценообразующих характеристик объектов-аналогов были выявлены различия с характеристиками объекта оценки, в связи с чем, в цены объектов-аналогов были внесены корректировки, учитывающие выявленные различия. В общем случае отрицательная корректировка вносится, если по рассматриваемому показателю объект-аналог превосходит объект оценки, а положительная - если объект-аналог уступает объекту оценки.

Оценка стоимости методом сравнительного анализа

Таблица. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации			https://www.avito.ru/fedotovo/kvartiry/2-k_kvartira_42m_45et._3444047200	https://www.avito.ru/fedotovo/kvartiry/2-k_kvartira_48m_15et._3269567941	https://www.avito.ru/fedotovo/kvartiry/1-k_kvartira_325m_22et._2266216467
Описание аналога			Количество комнат: 2 Общая площадь: 42 м ² Площадь кухни: 5 м ² Этаж: 4 из 5 Балкон или лоджия: балкон Тип комнат: изолированные Ремонт: требует ремонта Способ продажи: свободная	Количество комнат: 2 Общая площадь: 48 м ² Площадь кухни: 6 м ² Жилая площадь: 28 м ² Этаж: 1 из 5 Тип комнат: смежные Санузел: раздельный Окна: во двор Ремонт: косметический Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места Техника: холодильник Способ продажи: свободная Вид сделки: возможна ипотека	Количество комнат: 1 Общая площадь: 32.5 м ² Площадь кухни: 7.4 м ² Жилая площадь: 16.3 м ² Этаж: 2 из 2 Санузел: раздельный Ремонт: косметический Способ продажи: свободная
Общая площадь, кв.м.	м ²	46,4	42	48	32,5
Цена предложения	руб.		560 000	655 000	580 000
Цена 1 м ² общей площади	руб.		13 334	13 646	17 847
Внесение корректировок					
Состав оцениваемых прав		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки			0	0	0
Скорректированная цена	руб.		13 334	13 646	17 847
Поправка на торг					
Корректировка	%		-5,3%	-5,3%	-5,3%
Величина корректировки			-700	-720	-940
Скорректированная цена	руб.		12 634	12 926	16 907
Условия продажи		свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки			0	0	0
Скорректированная цена	руб.		12 634	12 926	16 907
Дата продажи		3 кв. 2023	3 кв. 2023	3 кв. 2023	3 кв. 2023
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки			0	0	0
Скорректированная цена	руб.		12 634	12 926	16 907
Местоположение		Вологодская обл.,	Вологодская область,	Вологодская область,	Вологодская область,

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
		Вологодский р-н, пос. Федотово, д. 28, кв. 12	Вологодский муниципальный округ, пос. Федотово, 5	Вологодский муниципальный округ, пос. Федотово, 17	Вологодский р-н, Старосельское сельское поселение, пос. Уткино, Центральная ул., 11
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки		0	0	0	
Скорректированная цена	руб.	12 634	12 926	16 907	
Тип дома		Блочный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка	%	-9%	-9%	-9%	
Величина корректировки		-1 130	-1 160	-1 520	
Скорректированная цена	руб.	11 504	11 766	15 387	
Количество комнат		1	2	2	1
Корректировка	%	5,0%	5,0%	0,0%	
Величина корректировки		580	590	0	
Скорректированная цена	руб.	12 084	12 356	15 387	
Этажности/этаж		первый этаж	средний этаж	первый этаж	последний этаж
Корректировка	%	-7,00%	0,00%		-1,00%
Величина корректировки		-840	0		-150
Скорректированная цена	руб.	11 244	12 356	15 237	
Общая площадь		46,4	42	48	32,5
Корректировка	%	0,00%	0,00%		0,00%
Величина корректировки		0	0		0
Скорректированная цена	руб.	11 244	12 356	15 237	
Площадь кухни		7,4	5	6	7,4
Корректировка	%	0,00%	0,0%		0,00%
Величина корректировки		0	0		0
Скорректированная цена	руб.	11 244	12 356	15 237	
Состояние квартиры (уровень отделки)		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	%	0,0%	0,0%		0,0%
Величина корректировки		0	0		0
Скорректированная цена	руб.	11 244	12 356	15 237	
Выходы					
Количество внесенных поправок			4	3	3
Весовой коэффициент, %	%	27,27%	36,36%		36,36%
Средняя цена 1 м²	руб.		13 100		
Рыночная стоимость квартиры, округленно	руб.		610 000		

Описание корректировок

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки.

Финансовый управляющий внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- Этаж расположения квартиры
- Общая площадь и площадь кухни
- Наличие балкона/лоджии
- Техническое состояние квартиры
- Торг и др.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка жилой недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими (3 квартал 2023 г.).

Величина корректировок определялась Финансовым управляющим на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. и информации, полученной от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка недвижимости на основе актуальных рыночных данных.

Поправка на объем передаваемых прав

Введение тех или иных ограничений на право собственности (сервитут и др.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги принадлежат Собственнику на право собственности. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Поправка на торги

Границы расширенного интервала значений скидки на торги

Таблица 146

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

По мнению Финансового управляющего, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

Согласно анализу рынка размер корректировки на торги может составлять 2,7%-8%.

Финансовым управляющим принято значение корректировки на торги в размере -5,3% относительно объектов-аналогов.

Поправка на условия финансирования

Сделки купли продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка);
- финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется, какой либо корректировки по этому элементу сравнения, т.к. эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

Корректировка по данному параметру равна нулю, т.к. условия финансирования объектов аналогов совпадают с условиями оцениваемого объекта.

Поправка на условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из разряда сопоставимых либо провести корректировки цен продаж при выявлении отклонений от рыночных условий. Такие отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и др.), недостаточностью времени экспозиции объекта на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех покупателей.

Корректировка по данному параметру равна нулю, т.к. условия продажи объектов аналогов совпадают с условиями оцениваемого объекта.

Поправка на дату предложения

В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. В данном случае все предложения датированы одним месяцем, поэтому корректировка не вносится.

Поправка на площадь кухни

Согласно анализу рынка, квартиры с большей площадью кухни стоят дороже.

В данном случае корректировки к ценам аналогов не вводились, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Поправка на отсутствие/наличие балкона, лоджии

Согласно анализу рынка, квартиры с балконом стоят дороже в среднем на 5 %, чем квартиры без балкона.

Таблица 98

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,05
	нет	0,95	1,00

Поправка на количество санузлов квартиры

Таблица 125

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		2 санузла и более	совмещен- ный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	1,00

В данном случае корректировки к ценам аналогов не вводились, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Поправка на количество комнат

В данном случае корректировки к ценам аналогов не вводились, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Поправка на общую площадь квартиры.

Корректировка на площадь вводится в том случае, когда между объектом оценки и объектами-аналогами существует разница в площади.

Исследование рынка квартир показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b^* S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Для расчетов принимались цены предложений квартир одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.).

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади выявило коэффициент торможения $n = 0,197$.

В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_S = (S_0 / S_a)^{-0,197}$$

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Поправка на этаж расположения квартиры

Таблица 83

объект оценки	цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	манжардный этаж	цокольный этаж
	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	манжардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь идет о старом фонде, то главным минусом проживания на первом этаже обычно является сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.д. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.д.

Поправка на материал стен здания

В данном случае корректировка к ценам аналогов вводилась, в соответствии со следующей таблицей:

объект оценки	цены квартир для классов: 1. Старый фонд. 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности	аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
	панельные стены	0,91	0,93	1,00

Поправка на состояние объекта.

Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость квартиры, являются состояние и уровень отделки внутренних помещений. Уровень отделки — это объем затрат, произведенных на ремонт помещения, с учетом качества используемых для этого материалов, отдельных декоративных элементов. Вид отделки оказывает существенное влияние на стоимость объекта.

В соответствии с данными издания «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. Тип ремонта объекта оценки определен на уровне элитный ремонт.

Корректировка на состояние отделки произведена на основании следующей таблицы:

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 110

объект оценки	Состояние отделки объекта	объект-аналог					
		Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный
	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743
	Требует капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295
	Требует косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519

Остальные различия в характеристиках сравнимых объектов рассматриваются Финансовым управляющим как несущественные.

Внесение весовых коэффициентов

После внесения необходимых корректировок в цены сопоставимых объектов аналогов, определяется средневзвешенное значение скорректированных цен объектов аналогов.

Удельный вес может быть рассчитан на основании количества внесенных поправок, так как каждая внесенная поправка снижает точность расчетов. Поэтому наиболее близким аналогам, к которым было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес.

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

$$Уд.вес = \frac{1}{\sum \frac{1}{n_i}}, \text{ где}$$

Уд.вес - удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;
 n_i - количество внесенных поправок в стоимость i -того сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Стоимость объекта оценки рассчитывалась исходя из общей площади квартиры, не включающей площади летних и не отапливаемых помещений, так как в площади объектов-аналогов, информация о которых

была использована для расчетов, не включены площади летних и не отапливаемых помещений.

Таким образом, рыночная стоимость квартиры, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет: **610 000 рублей**.

9. Выводы о стоимости:

Результаты проведенных расчетов и анализа информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений согласно проведенному анализу рынка объектов аналогичных рассматриваемому объекту оценки:

Рыночная стоимость квартиры общей площадью 46,4 кв.м., расположенной по адресу: Вологодская обл., Вологодский р-н, пос. Федотово, д. 28, кв. 12 , адрес объекта: Вологодская обл., Вологодский р-н, пос. Федотово, д. 28, по состоянию на 26.10.2023 г., составляет:
610 000 (Шестьсот десять тысяч) рублей.

Рыночная стоимость 1/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру общей площадью 46,4 кв.м., принадлежащей Олейникову Ивану Олеговичу, расположенной по адресу: Вологодская обл., Вологодский р-н, пос. Федотово, д. 28, кв. 12 , адрес объекта: Вологодская обл., Вологодский р-н, пос. Федотово, д. 28, по состоянию на 26.10.2023 г., составляет:
203 333,33 рублей.

Рыночная стоимость 1/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру общей площадью 46,4 кв.м., принадлежащей Олейниковой Ольге Леонидовне, расположенной по адресу: Вологодская обл., Вологодский р-н, пос. Федотово, д. 28, кв. 12 , адрес объекта: Вологодская обл., Вологодский р-н, пос. Федотово, д. 28, по состоянию на 26.10.2023 г., составляет:
203 333,33 рублей.

Таким образом, Рыночная стоимость 2/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру общей площадью 46,4 кв.м., расположенной по адресу: Вологодская обл., Вологодский р-н, пос. Федотово, д. 28, кв. 12 , адрес объекта: Вологодская обл., Вологодский р-н, пос. Федотово, д. 28, по состоянию на 26.10.2023 г., составляет:

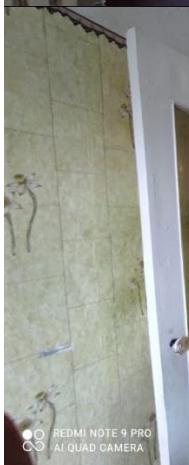
406 666,66 рублей.

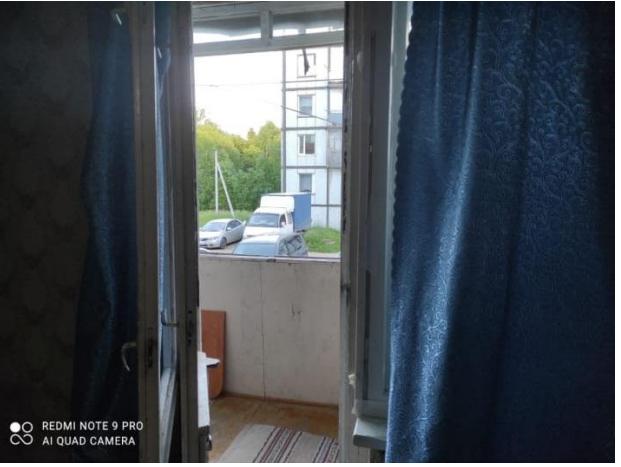
Арбитражный управляющий

E.A.Цветков



Приложение. Фотоматериалы







REDMI NOTE 9 PRO
AI QUAD CAMERA



REDMI NOTE 9 PRO
AI QUAD CAMERA

REDMI NOTE 9 PRO
AI QUAD CAMERA

Приложение. Документы на квартиру



ПРИЛОЖЕНИЕ 13
(обязательное)
 к Инструкции о проведении
 учета жилищного фонда
 в Российской Федерации

БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Область, республика, край Вологодская
 Район Вологодский
 Город (п.поселение) п. Федомово
 Район города _____

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
 (КВАРТИРЫ) № 12**

в доме № 28 по улице (пер.) Горького

(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	<u>3760</u>				
Номер в реестре жилищного фонда					
Кадастровый номер	<u>35</u>	<u>25</u>			<u>3760</u> <u>12</u>
	A	B	V	Г	Д

Паспорт составлен по состоянию на 15 декабрь 2000 г.

(указывается дата обследования объекта учета)

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания	Этажность	Физический износ	%
	<u>5</u>	<u>11</u>	
Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)		
1.			
1. Наружные стены (материал)	<u>песчаник</u>		
2. Перегородки (материал)	<u>гипсокартон</u>		
3. Пересягтия (материал)	<u>металл</u>		
4. Полы:			
а) в жилых комнатах	<u>ламинат</u>		
б) в кухни	<u>ламинат</u>		
в) в ванной	<u>ламинат</u>		
г) в других помещениях квартиры			
6. Просмы	<u>оконные</u>	<u>2x стекл. перепл.</u>	
	<u>дверные</u>	<u>фурнитура</u>	
7. Отделка стен:			
а) в жилых комнатах	<u>окраска</u>		
б) в кухни	<u>окраска</u>		
в) в ванной	<u>окраска</u>		
г) в других помещениях квартиры			
8. Отделка потолков:			
а) в жилых комнатах	<u>пластик</u>		
б) в кухни	<u>-</u>		
в) в ванной	<u>-</u>		
г) в других помещениях квартиры			
9. Вид отопления		<u>централизован</u>	
10. Наличие:			
а) водоснабжения	<u>искусственное</u>		
б) отопления (тип проводки)	<u>сталь</u>		
в) канализации	<u>искусственны</u>		
г) горячего водоснабжения	<u>сталь</u>		
д) ванн или душа, сауны или бассейна	<u>сталь</u>		
е) подъездной и балконов	<u>сталь</u>		
ж) телефона	<u>сталь</u>		
з) радио	<u>сталь</u>		
и) лифт	<u>сталь</u>		
к) мусоропровод	<u>сталь</u>		
л)			

IV. Стоимость квартиры

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах _____ г. _____ руб.

Паспорт выдан « <u>10</u> <u>декабрь</u> <u>2001</u> г.
Руководитель БТИ <u>С.С.С.</u>

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъекты права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования.	Доля (часть, доля)
1	<u>Лагутнова</u> <u>Людмила Николаевна</u>	<u>Договор аренды № 12-12</u> <u>С соединением</u> <u>от 15.01.01</u>	<u>1</u>
2			
3			
4			

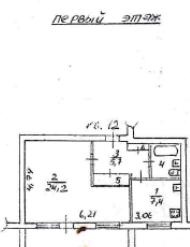
II. Экспликация площади квартиры

Этаж, литер	Номер плана здания Номер этажа здания Номер комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета помещений	В т.ч. площадь								Примечание	
				из нее									
				Общая в здании	жилая	подсобная	общая, включая коридоры, лестницы и т.п.	вместо помещений для бытовых нужд	Санитарно- технические помещения	вместо общую площадь	Санитарно- технические помещения		
1	1 Кухня	<u>7,4</u>											
	2 Жилая	<u>24,2</u>	<u>24,2</u>										
	3 Коридор	<u>5,7</u>	<u>5,7</u>										
	4 Санузел	<u>3,5</u>	<u>3,5</u>										
	5 Исп.квар	<u>1,3</u>	<u>1,3</u>										
	6 Исп.квар	<u>0,5</u>	<u>0,5</u>										
	7 Ступень											<u>3,8</u>	
	Общая	<u>46,4</u>	<u>42,6</u>	<u>24,2</u>	<u>18,4</u>	<u>3,8</u>							

ПЛАН КВАРТИРЫ № 12

(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1: 200



Приложение. Копии материалов по объектам-аналогам

https://www.avito.ru/fedotovo/kvartiry/2-k_kvartira_42m_45et_3444047200

The screenshot shows a listing for a 2-room apartment (2-к квартира) located in Fedotovo, Vologda region. The apartment has a total area of 42 m² and is on the 4th floor of a 5-story building. The price is 560,000 RUB. The listing includes a main photo of the interior, several smaller thumbnail photos, and detailed information about the apartment's features and location.

О квартире

- Количество комнат: 2
- Общая площадь: 42 м²
- Площадь кухни: 5 м²
- Этаж: 4 из 5

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

Ремонт: требует ремонта

Способ продажи: свободная

Расположение

Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, пос. Федотово, 5

Скрывать карту

560 000 ₽

13 333 ₽ за м²

Випоток от 5 506 ₽/мес.

Посмотреть схему

8 911 045-67-52

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продает? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Вологда

Агентство

На Авито с октября 2014

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Кулигина (Никулина) Татьяна Сергеевна

Сообщения

This screenshot shows a second listing for a 2-room apartment in Fedotovo. The apartment has a total area of 42 m² and is on the 4th floor of a 5-story building. The price is 560,000 RUB. The listing includes a main photo of the interior, several smaller thumbnail photos, and detailed information about the apartment's features and location.

Описание

В продаже двухкомнатная квартира в п.Федотово, в кирпичном пятиэтажном доме. Солнечная сторона комнат, соседи спокойные, хорошие люди. В квартире сделан хороший косметический ремонт, натяжные потолки, новые стеклопакеты, новые радиаторы, одна комната полностью переоборудована под прихожую и кухню, проведено кабельное тв и интернет. При продаже МЕБЕЛЬ практически ВСЯ ОСТАЕТСЯ!

Продажа от собственника, собственник один, квартира без обременений. Наличные, ипотека, мат. капитал. Номер в базе: 235562.

О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 5

Год постройки: 1965

Узнать больше о доме

560 000 ₽

13 333 ₽ за м²

Випоток от 5 506 ₽/мес.

Посмотреть схему

8 911 045-67-52

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продает? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Вологда

Агентство

На Авито с октября 2014

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Кулигина (Никулина) Татьяна Сергеевна

Сообщения

https://www.avito.ru/fedotovo/kvartiry/2-k_kvartira_48m_15et_3269567941

2-к. квартира, 48 м², 1/5 эт. № 3269567941

2-К. КВАРТИРА, 48 м², 1/5 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

655 000 ₽
13 646 ₽ за м²
В ипотеку от 6 289 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 911 540-11-96
Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продадите?
Торгуместен?
Когда можно посмотреть?

Ан Соседи
Агентство
На Avito с апреля 2011
Завершено 345 объявлений

10 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Александр

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

Цифровая экосистема для бизнеса
КЭП на USB-токене с NFC

2-к. квартира, 48 м², 1/5 эт. № 3269567941

2-К. КВАРТИРА, 48 м², 1/5 эт.

Санузел раздельный

655 000 ₽
13 646 ₽ за м²
В ипотеку от 6 289 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Скрыть карту ^

Расположение
Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, пос. Федотово, 17

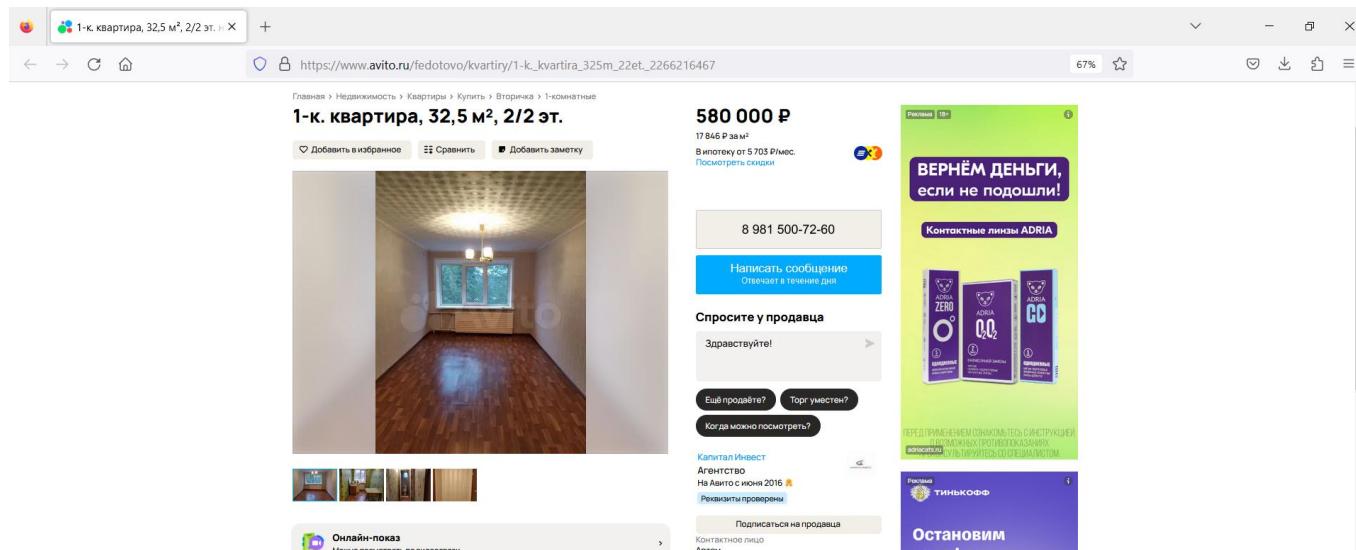
Описание
5 причин купить именно эту квартиру:
• Косметический ремонт, можно заселять и жить!
• Установлена душевая кабина, 3 встроенных шкафа, остаются 2 тумбы и стол на кухне, холодильник, кровать (без матраса)!
• Комнаты на разных сторонах, можно изолировать, 200 метров до 2-х продуктовых магазинов!
• Возможна покупка с использованием ипотеки или материнского капитала, даже если ребёнку нет 3-х лет.
• +1 взрослый собственный, никто не прописан, никто не живёт, долгов и обременений нет, к сделке готова!

Цена 655000 рублей актуальна при выходе на сделку до 20 Сентября!

О доме
Тип дома: кирпичный
Год постройки: 1972
Этажей в доме: 5
В доме: газ
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

Сообщения

https://www.avito.ru/fedotovo/kvartiry/1-k_kvartira_325m_22et_2266216467

1-к квартира, 32,5 м², 2/2 эт. X + https://www.avito.ru/fedotovo/kvartiry/1-k_kvartira_325m_22et_2266216467 67% 

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

1-к. квартира, 32,5 м², 2/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



580 000 ₽
17 846 ₽ за м²
Ипотека от 5 703 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 981 500-72-60
Написать сообщение Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продает? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Капитал Инвест
Агентство
На Авито с июня 2016
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Артем

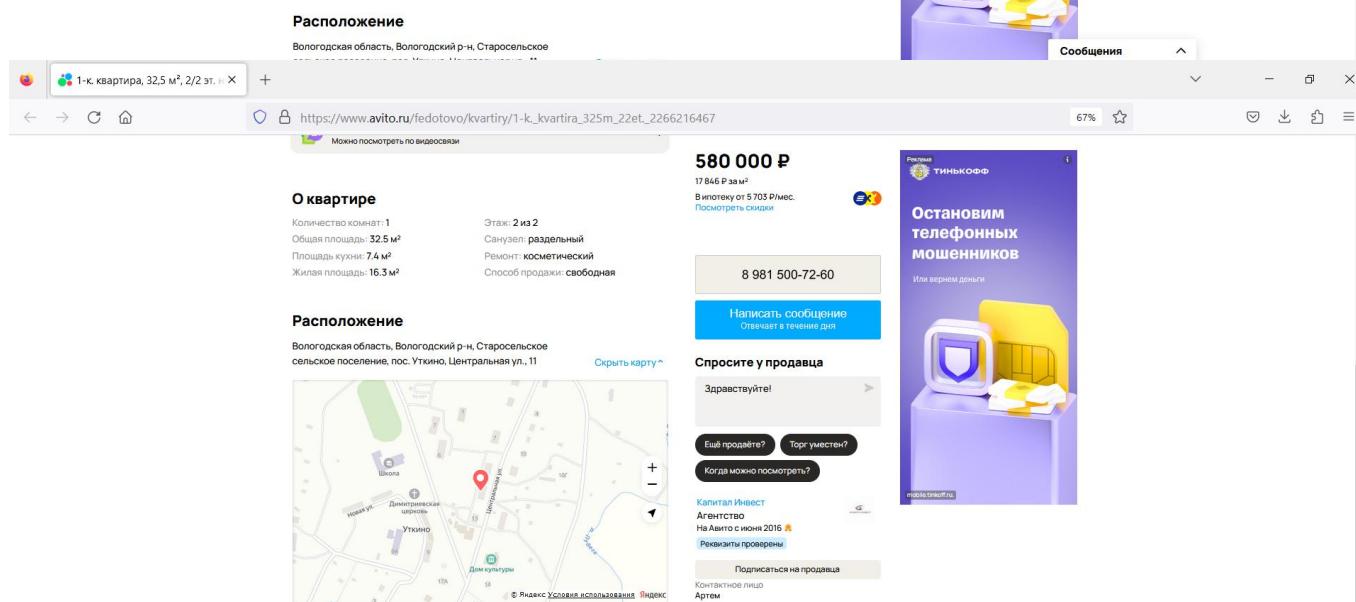
Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

Реклама 18+

**ВЕРНЁМ ДЕНЬГИ,
если не подошли!**
Контактные линзы ADRIA

ADRIA ZERO
ADRIA Q.Q.
ADRIA GO

Перед применением очакивайтесь инструкций производителя о порядке применения и хранения.

1-к квартира, 32,5 м², 2/2 эт. X + https://www.avito.ru/fedotovo/kvartiry/1-k_kvartira_325m_22et_2266216467 67% 

Можно посмотреть по видеосвязи

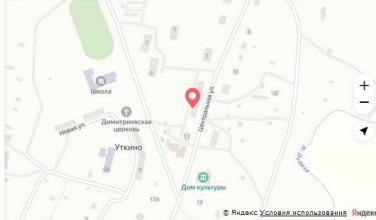
О квартире

Количество комнат: 1
Общая площадь: 32,5 м²
Площадь кухни: 7,4 м²
Жилая площадь: 16,5 м²

Этаж: 2 из 2
Санузел: раздельный
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная

Расположение

Вологодская область, Вологодский р-н, Старосельское



580 000 ₽
17 846 ₽ за м²
Ипотека от 5 703 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 981 500-72-60
Написать сообщение Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продает? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Капитал Инвест
Агентство
На Авито с июня 2016
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Артем

Остановим телефонных мошенников
Или вернем деньги

Реклама Тинькофф

Остановим телефонных мошенников
Или вернем деньги

Реклама Тинькофф

Описание

Квартира для тех кто не любит городскую суету.

О доме

Тип дома: кирпичный
Год постройки: 1968

Этажей в доме: 2

Узнать больше о доме

Сообщения ^