



«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Русоценка»

М.А. Мокеев/
19 апреля 2024г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 24/608206025

рыночной стоимости объекта недвижимости: жилого помещения - квартиры, площадью 131,70 кв.м, кадастровый номер: 76:23:022403:251, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Прилужская, д. 5, кв. 2

Заказчик: Акционерное общество «Тинькофф Банк»

Исполнитель: ООО «Русоценка»

Дата составления Отчета: 19 апреля 2024г.

Дата определения стоимости: 19 апреля 2024г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО
к отчету об оценке №24/608206025 от 19 апреля 2024г.

В соответствии с договором № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г. оценщики ООО «Русоценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - жилое помещение - квартира, площадью 131,70 кв.м, кадастровый номер: 76:23:022403:251, адрес (местоположение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Прилужская, д. 5, кв. 2.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ; ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», ФСО «Виды стоимости (ФСО II)», ФСО «Процесс оценки (ФСО III)», ФСО «Задание на оценку (ФСО IV)», ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)», ФСО «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Русоценка» о стоимости объекта оценки.

Заключение о рыночной стоимости

При оценке учитывалось: местоположение; объёмно-планировочные характеристики; общие физические характеристики; внешнее состояние; техническое состояние, а также сведения по рынку продажи аналогичных объектов; год постройки; наилучшее и наиболее эффективное использование; дополнительная информация, предоставленная Заказчиком.

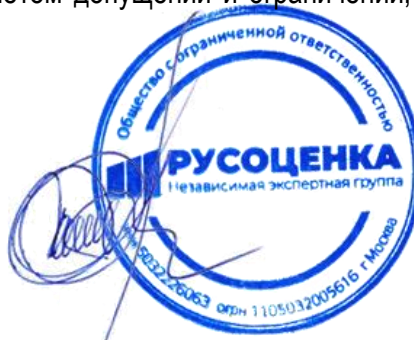
На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости - жилого помещения - квартиры, площадью 131,70 кв.м, кадастровый номер: 76:23:022403:251, адрес (местоположение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Прилужская, д. 5, кв. 2 по состоянию на 19 апреля 2024г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 131,70 кв.м, кадастровый номер: 76:23:022403:251, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Прилужская, д. 5, кв. 2	5 528 859 Пять миллионов пятьсот двадцать восемь тысяч восемьсот пятьдесят девять рублей

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Русоценка»



М.А. Мокеев

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ.....	10
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	11
8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	11
9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	14
10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
10.2 Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки	15
11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
13.1 Классификация объектов рынка недвижимости.....	22
13.2 Социально-экономическое развитие России на дату оценки	22
13.3 Социально-экономическое развитие г. Санкт-Петербург на дату оценки	24
13.4 Анализ рынка жилой недвижимости в г. Санкт-Петербург и Ленинградской области. 25	
13.5 Ценообразующие факторы.....	26
13.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений	27
14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	29
14.1 Методика оценки объектов недвижимости	29
14.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости.....	30
14.3 Основные этапы оценки	30
15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	31

16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ.....	45
17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	46
17.1 Декларация качества оценки	46
17.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки	46
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:	47
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ.....	48
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА.....	52
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	56

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 131,70 кв.м, кадастровый номер: 76:23:022403:251, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Прилужская, д. 5, кв. 2
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 131,70 кв.м, кадастровый номер: 76:23:022403:251, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Прилужская, д. 5, кв. 2
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Оцениваемые права:	право собственности
Цель оценки:	оценка рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для принятия управленческих решений
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов:	Никакие специальные ограничения и допущения не применялись, кроме обычных при оценке подобного рода объектов (изложены далее в Отчете).
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	право общей долевой собственности
Правообладатель:	Дудченко Андрей Владимирович, доля в праве 1/3; Дудченко Надежда Андреевна, доля в праве 1/6; Дудченко Светлана Викторовна, доля в праве 1/3; Дудченко Дарья Андреевна, доля в праве 1/6
Основание для проведения оценки:	Договор №1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
Заказчик:	АО «Тинькофф Банк»
Дата осмотра:	Осмотр не проводился. Фотоматериалы не предоставлены
Дата определения стоимости:	19 апреля 2024г.
Дата составления Отчета:	19 апреля 2024г.
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Ипотека в пользу АО «Тинькофф Банк» (номер государственной регистрации № 76:23:022403:251-76/097/2021-1 от 25.06.2021г.)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.

3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

Подход	Рыночная величина стоимости объекта оценки, руб.	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.
затратный:	подход обоснованно не применялся	5 528 859 Пять миллионов пятьсот двадцать восемь тысяч восемьсот пятьдесят девять рублей
сравнительный:	5 528 859	
доходный:	подход обоснованно не применялся	

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации Исполнителя.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил 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 он не несет ответственность за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

7. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.
8. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
9. Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
 - опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
 - наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
12. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.
13. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
15. Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет ответственности за достоверность выполненных расчетов.
16. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

17. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.
18. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
19. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
20. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
21. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
22. При отсутствии информации о значениях характеристик ценообразующих факторов объекта оценки, корректировка по данному фактору не проводилась, либо значение приравнивалось к наиболее популярному на рынке.
23. В связи с отсутствием информации о техническом состоянии объекта оценки, Оценщик исходит из допущения о состоянии – среднее, «современный стандартный ремонт».
24. У объекта оценки, согласно рисунку поэтажного плана, представленного в Выписке из ЕГРН, имеется помещение «веранда». Исходя из этого, Оценщик при расчете стоимости объекта учитывал данную площадь как «балкон».

Иные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, изложены по тексту в настоящем Отчете.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Наименование организации: Акционерное общество «Тинькофф Банк»

Реквизиты: ИНН 7710140679, КПП 771301001

Местонахождения: Юридический адрес: Россия, 127287, г. Москва, ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26

5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Наименование организации:	ООО «Русоценка»
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцѳевский Вал, д. 16, стр. 5
Местонахождение и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцѳевский Вал, д. 16, стр. 5
ИНН / КПП:	5032226063/ 771501001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	р/с 40702810342030000204 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА БИК 044525411, к/с 30101810145250000411
Членство в саморегулируемой организации:	НПО «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №0041 от 09.10.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/20082/23 от 07.04.2023 г., действующий с 01.05.2023 г. по 30.04.2024 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Контактная информация:	сайт: www.rusvalue.ru , e-mail: info@rusvalue.ru , тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Юридическое лицо подтверждает независимость оценщика, который заключил с ним трудовой договор.

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	Шашкова Марина Николаевна
Сведения о профессиональном образовании:	Диплом о профессиональной переподготовке 772406368642, выдан НОЧУВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости недвижимости», регистрационный номер 050438, дата выдачи 22 июня 2018г.
Членство в саморегулируемой организации Специалистов:	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», реестровый № 2600, от 05.10.2018г.
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости " № 029035-1 от 31.08.2021г.
Степень участия в проведении исследования	Методология, расчет, оформление
Информация о страховании гражданской ответственности:	Страховое акционерное общество «ВСК», Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4, полис (договор) страхования

	ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №2300SB40R5308 от 31.05.2023г. Период страхования - с 01 июня 2023 года по 31 мая 2026 года. Страховая сумма - 300 000 (триста тысяч) рублей
Стаж в оценочной деятельности	С июля 2014г.
Трудовой договор:	Бессрочный трудовой договор с ООО «Русоценка» в должности оценщика отдела оценки имущества с 15.04.2024 г.
Место нахождения Оценщика:	по месту нахождения Исполнителя
Почтовый адрес:	по месту нахождения Исполнителя
Адрес электронной почты:	m.shashkova@rusvalue.ru
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 305)
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора 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.

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 131,70 кв.м, кадастровый номер: 76:23:022403:251,

	расположенное по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Прилужская, д. 5, кв. 2
Правообладатель (-ли)	Дудченко Андрей Владимирович, доля в праве 1/3; Дудченко Надежда Андреевна, доля в праве 1/6; Дудченко Светлана Викторовна, доля в праве 1/3; Дудченко Дарья Андреевна, доля в праве 1/6
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в пользу АО «Тинькофф Банк» (номер государственной регистрации № 76:23:022403:251-76/097/2021-1 от 25.06.2021г.)
Зарегистрированные права	право общей долевой собственности
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	5 528 859 Пять миллионов пятьсот двадцать восемь тысяч восемьсот пятьдесят девять рублей
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	5 528 859 Пять миллионов пятьсот двадцать восемь тысяч восемьсот пятьдесят девять рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>– Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</p> <p>– В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции):</p> <p>– «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>– 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.»</p>

9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе с Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночная стоимость объекта оценки - 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:

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

10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Фотографии не предоставлены. Оценщиком принято допущение, что отделка квартиры находится в состоянии «требуется косметического ремонта».	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.cian.ru/ , www.irm.ru , http://www.avito.ru	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru , http://www.cian.ru/ , http://www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости (Квартиры) Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

10.2 Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости КУВИ-001/2024-109187957 от 17.04.2024г.
---	--

Копии документов представлены в разделе Приложения.

11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объектов оценки произведено на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. Приложение), которые считаются достоверными.

Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

Таблица.1 Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Адрес объекта	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Прилужская, д. 5, кв. 2
Административный округ, район	Заволжский район
Тип	многоквартирный жилой дом
Назначение	жилое
Этажность	2
Подземная часть здания	1
Год постройки здания	1939
Год последнего капремонта	н/д
Конструкции	
фундамент	бутовый ленточный
стены наружные	кирпичные
стены внутренние	-
перекрытия	-
проемы дверные	МДФ
проемы оконные	стеклопакеты ПВХ
Инженерные коммуникации	
водоснабжение	Центральное
канализация	Центральное
отопление	Центральное
электроснабжение	Центральное
Лифты	нет
Общая площадь, кв.м	613
Нежилая площадь, кв.м	-
Жилая площадь, кв. м	613
Нормативный срок службы здания, лет	150

Таблица.2 Основные характеристики помещений

Показатель	Значение
Этаж	1
Количество комнат	5
Тип комнат	изолированные
Общая площадь (по документам), кв. м.	131,70

Показатель	Значение
Жилая площадь, кв. м.	н/д
Площадь кухни, кв. м.	н/д
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	есть
Наличие балкона/лоджии	да
Тип санузла	раздельный
Высота потолков, м.	н/д
Вид из окна	без видовых характеристик
Состояние отделки	современный

Таблица.3 Характеристика местоположения

Показатель	Значение
Регион	Ярославская область
населенный пункт	г. Ярославль
ближайшие улицы, по которым проложены маршруты общественного наземного транспорта	ул. Колышкина
типы маршрутов	автобус, маршрутное такси
ближайшие крупные магистрали	М-8 Холмогоры
другие локальные центры влияния	нет
от центра города, км	19
от ближайших крупных магистралей, км	8
станция метро	-
удаленность от метро (м)	-
Парковка	есть
характер окружающей застройки	жилая
плотность окружающей застройки	невысокая
тип окружающей застройки	жилая

Информация о местоположении

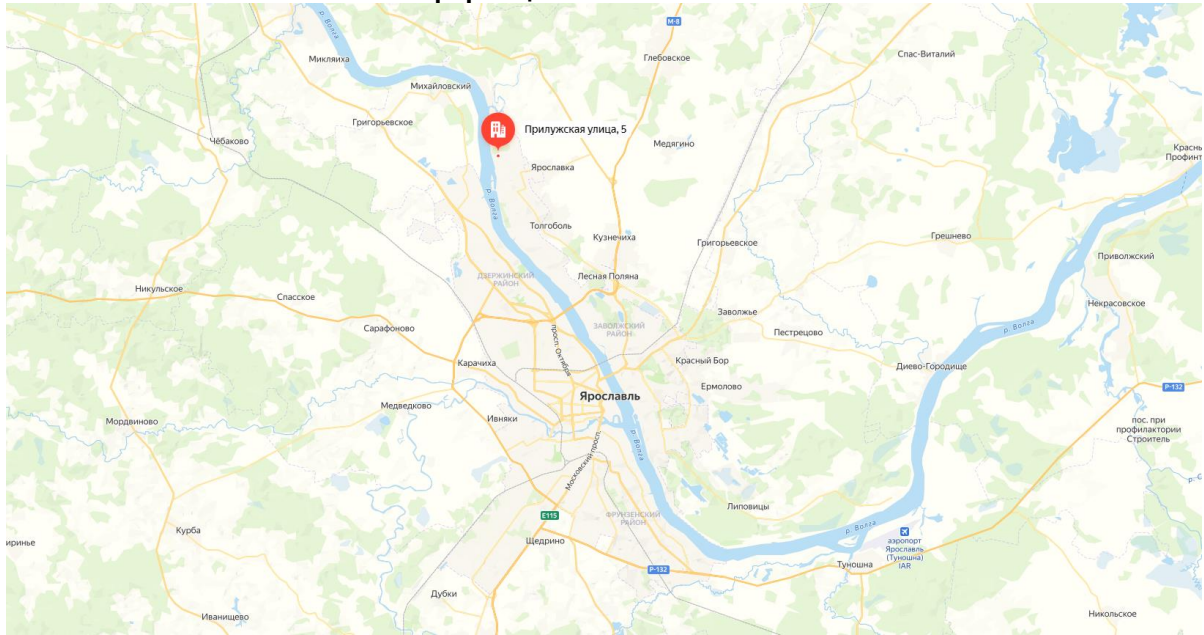


Рис. 1 Расположение объекта оценки на фрагменте карты г. Ярославля
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

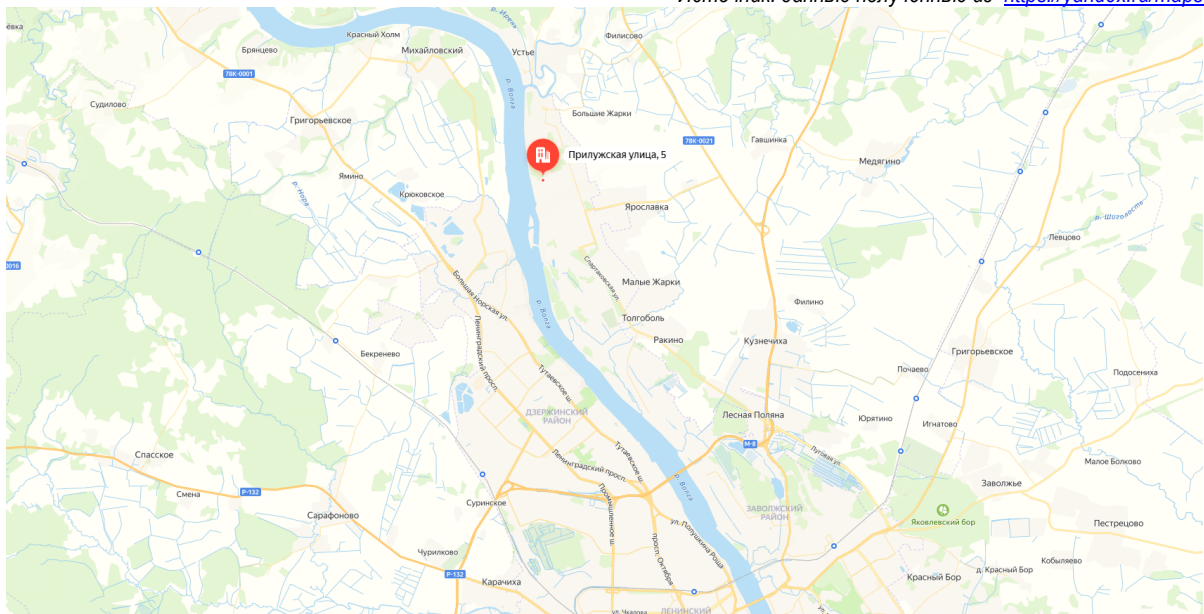


Рис. 2 Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

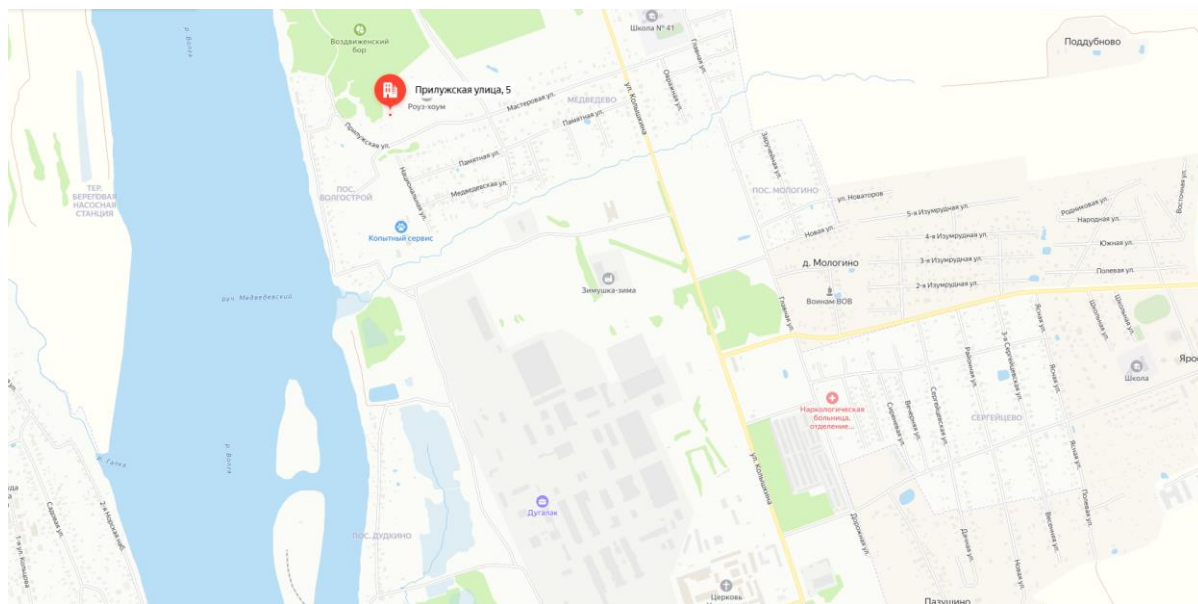


Рис. 3 Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

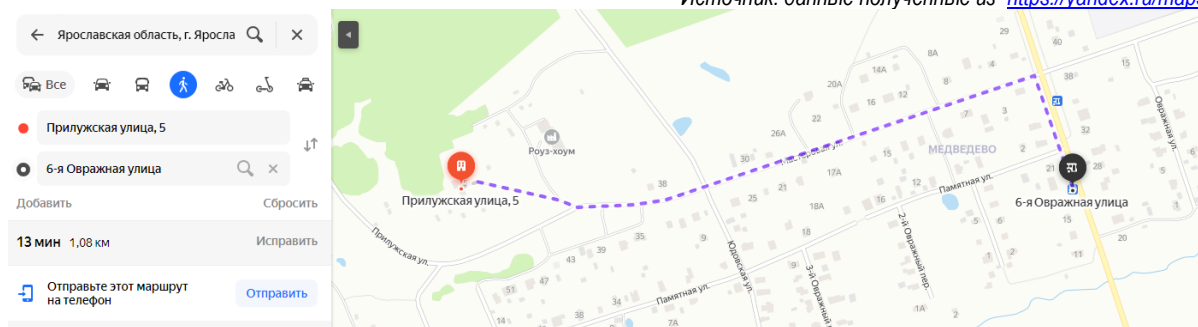


Рис. 4 Определение времени пешей доступности до остановки общественного транспорта на фрагменте карты населенного пункта
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

Ярославль - город в России, административный центр Ярославской области. Население - 570 824 чел. (2023). Ярославль - третий по численности населения город Центрального федерального округа Российской Федерации. Город является транспортным узлом, из которого расходятся железнодорожные линии и автодороги в направлении Москвы, Вологды, Рыбинска, Костромы, Иванова и Кирова. В Ярославле действуют также речной порт и аэропорт.

Ярославль расположен на обоих берегах Волги при впадении в неё реки Которосли; в 282 километрах к северо-востоку от Москвы.

Ярославль находится на пересечении важных автомобильных, железнодорожных и водных путей. В частности, через Ярославль проходит федеральная трасса М8 «Холмогоры» Москва — Ярославль — Вологда — Архангельск, также её частью является дорога от Ярославля до Костромы; с Рыбинском Ярославль связывает автомобильная дорога Р151; с Иваново — Р79. Через реку Волгу перекинута один железнодорожный и два автомобильных моста («Октябрьский» и «Юбилейный»). Через Которосль проложены четыре автомобильных моста и один железнодорожный.

Два основных железнодорожных вокзала города — это Ярославль-Главный и Ярославль-Московский.

Аэропорты, обслуживающие город Ярославль: Туношна, Левцово, Карачиха (все они расположены за пределами городской черты).

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8C>

Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах

Таблица.4 Выводы по результатам проверки

1.	Анализ представленных документов позволяет сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устаревании.
2.	Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
3.	Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица.5 Градации ликвидности²

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

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

² Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО «Сбербанк России».

– Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.

– Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 3 до 6 месяцев в текущих условиях рынка.

13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

13.1 Классификация объектов рынка недвижимости

Рынок недвижимости – сектор 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).

Сегменты рынка недвижимости:

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

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество, согласно п. 11 Разделу V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- рынок жилой недвижимости.

13.2 Социально-экономическое развитие России на дату оценки

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +7,7% г/г после +4,6% г/г в январе. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в феврале составил +0,2% м/м SA. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +4,7% (в январе +2,0%).

Рост промышленного производства в феврале 2024 года ускорился до +8,5% г/г после +4,6% г/г в январе. С учётом сезонности производство выросло на +1,3% м/м SA. К уровню двухлетней давности ускорение до +6,3% после +1,6% месяцем ранее. Обрабатывающая промышленность вернулась к двузначным темпам роста: +13,5% г/г после +7,5% г/г месяцем ранее. С устранением сезонного фактора рост на +1,5% м/м SA. К уровню двухлетней давности в феврале: +11,5% после +4,6% месяцем ранее. В целом улучшение темпов роста в феврале 2024 года показали все направления обрабатывающей промышленности.

Добывающий сектор продолжил демонстрировать положительные темпы роста – по итогам февраля +2,1% г/г после +0,8% г/г в январе. С устранением сезонного фактора в феврале рост добывающей промышленности составил +1,1% м/м SA. К уровню двухлетней давности: -1,3% после -3,0% месяцем ранее.

По первой оценке Росстата, инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций по итогам 2023 года составили +9,8% г/г в реальном выражении. В 4 квартале 2023 года рост инвестиций составил +8,6% г/г после +14,5% г/г в предыдущем квартале.

Рост объёма строительных работ в феврале 2024 года ускорился в годовом выражении до +5,1% г/г после +3,9% г/г в январе. К уровню двухлетней давности рост составил +18,4% после +17,5% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора в феврале объём строительных работ вырос на +1,1% м/м SA.

Объём оптовой торговли в феврале вырос на +19,8% г/г (+9,1% г/г в январе), уровень двухлетней давности превышен на +1,8% после -1,5% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора объёмы оптовой торговли в феврале 2024 года выросли на +1,8% м/м SA.

Выпуск продукции сельского хозяйства в феврале превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после -0,2% г/г в январе 2 (к уровню февраля двухлетней давности рост на +1,7% после +1,1% месяцем ранее).

В феврале 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после -1,3% г/г в январе, к февралю 2022 года – рост на +3,9% (-2,9% г/г в январе).

Без трубопроводного транспорта в феврале снижение грузооборота замедлилось до -2,5% г/г после -6,1% г/г месяцем ранее, к февралю 2022 года рост на +3,1% (после спада на -3,2% в январе). Потребительская активность демонстрирует уверенный рост всех компонентов.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале 2024 года вырос на +10,6% г/г в реальном выражении после +8,1% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +4,7%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA.

Оборот розничной торговли в феврале ускорился до +12,3% г/г в реальном выражении после +9,1% г/г в январе (+2,5% к уровню февраля 2022 года). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA.

Платные услуги населению в феврале сохранили темп роста предыдущего месяца и составили +6,4% г/г (+9,1% к уровню февраля 2022 года). С исключением сезонного фактора: +0,2% м/м SA.

Оборот общественного питания продемонстрировал наибольшее ускорение темпов роста в феврале – до +8,9% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +17,6%). С учётом сезонности увеличение оборота общепита составило +0,5% м/м SA.

Инфляция в феврале составила 7,69% г/г после 7,44% г/г в январе 2024 года. По состоянию на 1 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,62% г/г (на 25 марта 7,61% г/г). С начала года по 1 апреля потребительские цены выросли на 1,87%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале 2024 года составил +15,1% г/г после роста на +15,4% г/г в январе 2024 года. В целом по промышленности в феврале цены выросли на +19,5% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

Уровень безработицы в феврале 2024 года обновил исторический минимум и составил уже 2,8% от рабочей силы (2,9% в январе 2024 года). В этих условиях продолжается повышенный рост оплаты труда. В январе 2024 года (по последним оперативным данным) в

номинальном выражении заработная плата сохранила двузначные темпы роста предыдущего месяца – +16,6% г/г и составила 75 034 рублей, в реальном выражении – увеличение на +8,5% г/г также, как и месяцем ранее.

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/9c427e4d80303881e8831ea4a4f6e3eb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_febral_2024_goda.pdf

13.3 Социально-экономическое развитие Ярославской области за январь - февраль 2024 года

Индекс промышленного производства в феврале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115.3 процента, в январе-феврале 2024 г. – 106.7 процента.

Индекс производства по виду деятельности “Добыча полезных ископаемых” в феврале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92.9 процента, в январе-феврале 2024 г. – 97.4 процента.

Индекс производства по виду деятельности “Обрабатывающие производства” в феврале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115.8 процента, в январе-феврале 2024 г. – 105.6 процента.

Объем работ, выполненных по виду деятельности “Строительство”, в феврале 2024 г. составил 5099.9 млн рублей, или 147.8 процента (в сопоставимых ценах) к уровню февраля предыдущего года, в январе-феврале 2024 г. – 11235.7 млн рублей, или 76.6 процента. По данным обследования деловой активности строительных организаций, проведенного в I квартале 2024 г., индекс предпринимательской уверенности¹⁾ составил минус 17 процентов.

В январе-феврале 2024 г. общая площадь введенного жилья составила 223.9 тыс.кв.метров, или 117.9 процента к уровню января-февраля 2023 г. Построено 3226 квартир. Населением за счет собственных и привлеченных средств введено 132.4 тыс.кв.метров, или 107.7 процента к уровню января-февраля 2023 г.

Оборот розничной торговли в феврале 2024 г. составил 29580.6 млн рублей, или 108.5 процента (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2024 г. – 59532.0 млн рублей, или 109.1 процента.

В январе-феврале 2024 г., по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 17130.3 млн рублей, в феврале 2024 г. – на 8553.7 млн рублей. В структуре объема платных услуг населению в январе-феврале 2024 г. преобладали коммунальные, жилищные, телекоммуникационные, медицинские, бытовые и транспортные услуги. На их долю в целом приходилось 81.3 процента в общем объеме.

В феврале 2024 г. оборот оптовой торговли составил 56722.7 млн рублей, или 114.7 процента (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2024 г. – 106125.8 млн рублей, или 112.7 процента.

В феврале 2024 г. индекс потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу составил 100.9 процента, в том числе на продовольственные товары – 100.9, непродовольственные товары – 100.9, услуги – 100.7 процента.

На конец января 2024 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 759073.6 млн рублей, из нее просроченная – 26365.2 млн рублей или 3.5 процента от общей суммы задолженности.

Кредиторская задолженность на конец января 2024 г., по оперативным данным, составила 411315.8 млн рублей, из нее просроченная – 23177.8 млн рублей, или 5.6 процента от общей суммы кредиторской задолженности.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по Ярославской области на конец января 2024 г., по оперативным данным, составила 347757.8 млн рублей, в том числе просроченная – 3187.4 млн рублей, или 0.9 процента от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам.

Дебиторская задолженность по Ярославской области на конец января 2024 г., по оперативным данным, составила 394484.0 млн рублей, из нее просроченная – 24537.3 млн рублей, или 6.2 процента от общего объема дебиторской задолженности.

Источник информации: <https://76.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/b10231020224.pdf>

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

13.4 Анализ рынка жилой недвижимости Ярославской области.

В Ярославской области в 2023 году оформлено 25567 сделок купли-продажи жилой недвижимости, что на 13,4% больше, чем в 2022 году (22545 сделок). Об этом «Ъ-Ярославль» сообщили в управлении Росреестра по Ярославской области.

Большинство продаж жилья пришлось на вторичный рынок — более 87% от общего количества совершенных в регионе сделок. В то же время количество сделок купли-продажи первичной недвижимости в 2023 году выросло более чем на 4% по сравнению с 2022 годом.

Активность на рынке недвижимости области не снижается. Несмотря на экономические трудности, она остается на высоком уровне.

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Ярославской области на январь 2024 года выявлено 119 строящихся застройщиками домов.

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Ярославской области не выявлено.

Подорожание жилья повлияла в том числе повышенная ключевая ставка Центробанка, из-за которой резко выросла в цене ипотека. Сложнее всего ситуация обстоит на вторичном рынке — там стоимость квадрата к концу года перевалила за 90 тысяч рублей.

Средняя стоимость 1 квадратного метра на вторичном рынке в Ярославле выросла на 11,5%. При этом цена поднялась на 2,3% только с ноября по декабрь 2023г. В предпоследний месяц года стоимость квадратного метра во вторичке в пределах городской черты составляла примерно 95 тысяч рублей, в то время как в январе — 87 450 рублей.

По данным аналитиков, заметнее всего подорожали однокомнатные хрущевки по всему городу. Спрос на трехкомнатные квартиры есть в новых домах Заволжского района. В Красноперекоском районе покупатели стараются заселиться в двухкомнатные брежневки. В Ленинском районе ценят двушки в хрущевках. Во Фрунзенском районе покупают однокомнатные и двухкомнатные квартиры в тех же самых хрущевках. Меньше всего спрос на жилье в «сталинках» в спальнях районах Ярославля.

Судя по предоставленным данным, цены на новостройки сейчас ниже, чем на вторичку. В Министерстве строительства Ярославской области рассказали, что средняя стоимость квадрата жилья на первичном рынке в регионе за 1-й квартал 2023г. составляла 89 313 рублей. Во втором квартале квартиры слегка подешевели — их продавали по 87 000 за квадрат. В третьем квартале первичный рынок подорожал до 94 078 рублей. Правда, в эти показатели входят данные не только по Ярославлю, но и по другим населенным пунктам области. Так что следует понимать, что в столице Золотого кольца цены на недвижимость выше.

Источник информации: <https://76.ru/text/realty/2024/01/06/73069556/?ysclid=lv6m1eh1eg634876640>

13.5 Ценообразующие факторы

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;

- состояние объекта недвижимости;

- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);

- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;

- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)

- престижность района;

- экологическая обстановка в районе;

- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;

- социальная однородность дома;

- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);

- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том

числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшим предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в эконом-классе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

В рамках данного Отчета вес влияния ценообразующих факторов принят на основании Справочника оценщика недвижимости 2022 (Квартиры) под ред. Лейфера Л.А. (Н. Новгород, 2022).

Таблица 7. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 1. Старый фонд

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,32
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
3	Уровень отделки квартиры	0,06
4	Транспортная доступность	0,04
5	Количество комнат	0,04
6	Состояние отделки	0,04
7	Материал стен	0,04
8	Близость от остановок общественного транспорта	0,03
9	Тип (планировка) квартиры	0,03
10	Развитость инфраструктуры	0,03
11	Площадь кухни	0,03
12	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,03
13	Архитектурный облик дома	0,03
14	Этаж	0,03
15	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,03
16	Наличие балкона/лоджии	0,02
17	Видовые характеристики квартиры	0,02
18	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
19	Передаваемые права	0,02
20	Высота потолка	0,02
21	Типичный срок экспозиции	0,02
22	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
23	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02

13.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

По итогам проведенного исследования установлено следующее:

Таблица.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

№	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь объекта, кв.м	Цена, руб./кв.м	Источник
1	Ярославская область, Ярославль, р-н Красноперекоский, мкр. Нефтестрой, ул. Зелинского, 7а	6 210 000	105,9	58 640	https://yaroslavl.cian.ru/sale/flat/297138545/
2	Ярославская область, Ярославль, р-н Дзержинский, мкр. Северный, Волгоградская ул., 51	7 000 000	92,9	75 350	https://yaroslavl.cian.ru/sale/flat/299186573/
3	Ярославская обл., Ярославль, ул. Панина, 24, р-н	6 500 000	80,1	81 149	https://www.avito.ru/yaroslavl/kvartiry/4-k_kvartira_801_m_45_et_4042124461

№	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь объекта, кв.м	Цена, руб./кв.м	Источник
	Дзержинский				
4	Ярославская обл., Ярославль, ул. Панина, 12, р-н Дзержинский	7 690 000	113,3	67 873	https://www.avito.ru/yaroslavl/kvartiry/5-k_kvartira_1133_m_1010_et_2097458357
5	Ярославская обл., Ярославль, ул. Громова, 54	3 650 000	76,4	47 775	https://www.avito.ru/yaroslavl/kvartiry/4-k_kvartira_764_m_55_et_3509147166
6	Ярославская область, Ярославль, р-н Заволжский, мкр. Резинотехника, Гражданская ул., 7А	2 650 000	56,4	46 986	https://yaroslavl.cian.ru/sale/flat/300098963/
7	Ярославская обл., Ярославль, Волгоградская ул., 43, р-н Дзержинский	5 730 000	93	61 613	https://www.avito.ru/yaroslavl/kvartiry/6-k_kvartira_93_m_25_et_3672651324
8	Ярославль, Северный жилой, 10-й микрорайон, Мурманский проезд, 10	3 400 000	76,2	44 619	https://yaroslavl.domclick.ru/card/sale_flat_1883376701
Среднее значение		5 353 750		60 501	
Минимальное значение		2 650 000		44 619	
Максимальное значение		7 690 000		81 149	

14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

14.1 Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

14.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования методов затратного подхода

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения).

Отказ от использования методов доходного подхода

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод:

при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

14.3 Основные этапы оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

– исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;

– отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;

– сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;

– определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Ярославля, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения за 1 кв.м общей площади объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости объекта недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) права на недвижимость;
- 2) условия финансирования;
- 3) условия сделки;
- 4) дата продажи;
- 5) местоположение;
- 6) качественные и количественные характеристики;
- 7) физическое состояние.

Выбор сопоставимых объектов

В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи в период проведения оценки. Для проведения корректной оценки необходимо не менее трёх сопоставимых объектов. Аналоги были выбраны из предложений о продаже квартир в одном районе с объектом оценки. В объявлениях по выбранным объектам указаны все необходимые для оценки параметры, при необходимых данных об объектах уточнялись. Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Копии интернет-страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 4 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади. Веса аналогов в сравнительных продажах

Расчет весовых коэффициентов y_i , применяемых для получения средневзвешенного значения удельной стоимости оцениваемого объекта, проводился на основании аналитических зависимостей по приведенным ниже формулам:

$$y_i = \frac{x_i}{\sum x_i}, \quad x_i = e^{-\left(a \times \frac{C_i - C_{ki}}{C_i}\right)^2} \quad (\text{формула 1})$$

где y_i – весовые коэффициенты объектов-аналогов, применяемые для расчета средневзвешенной;

x_i – веса объектов-аналогов, зависящие от относительного изменения удельной стоимости аналогов и выбранного коэффициента восприимчивости;

C_i – удельная стоимость i -го объекта-аналога до корректировок;

C_{ki} – удельная стоимость i -го объекта-аналога после корректировок;

a – коэффициент восприимчивости весовых коэффициентов отражает степень доверия к результатам полученных корректировок.

При прямом сравнительном анализе продаж использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности.

Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки были подобраны объекты с сопоставимыми характеристиками. Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади помещений, поэтому в качестве единицы сравнения выбран один квадратный метр общей площади.

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left(P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

где V – стоимость объекта оценки;

P_i– цена i-го аналога;

ΔP_{ij} – корректирующая поправка цены i-го аналога на различие с объектом оценки по j-му ценообразующему фактору;

W_i– весовой коэффициент i-го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Таблица.7 Информация об объектах-аналога

Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации	https://yaroslavl.cian.ru/sale/flat/297138545/	https://yaroslavl.cian.ru/sale/flat/300098963/	https://www.avito.ru/yaroslavl/kvartiry/6-k_kvartira_93_m_25_et_3672651324
Дата предложения	15.04.2024	15.04.2024	04.04.2024
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местоположение в пределах населенного пункта	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Адрес	Ярославская область, Ярославль, р-н Красноперекоский, мкр. Нефтестрой, ул. Зелинского, 7а	Ярославская область, Ярославль, р-н Заволжский, мкр. Резинотехника, Гражданская ул., 7А	Ярославская обл., Ярославль, Волгоградская ул., 43, р-н Дзержинский
Площадь квартиры, кв.м	105,9	56,4	93
Цена квартиры, руб.	6 210 000	2 650 000	5 730 000
Цена квартиры, руб./кв.м.	58 640	46 986	61 613
Количество комнат	4 и более	3	4 и более
Этаж	средний этаж	последний этаж	средний этаж
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие лоджий/балконов	да	да	да
Наличие мебели	есть	есть	есть
Состояние отделки	современный	требует косметического ремонта	современный
Тип парковки	организованная	организованная	организованная
Материал стен	кирпичные	кирпичные	панельные
Состояние дома	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик

Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные

Источник: данные участников рынка

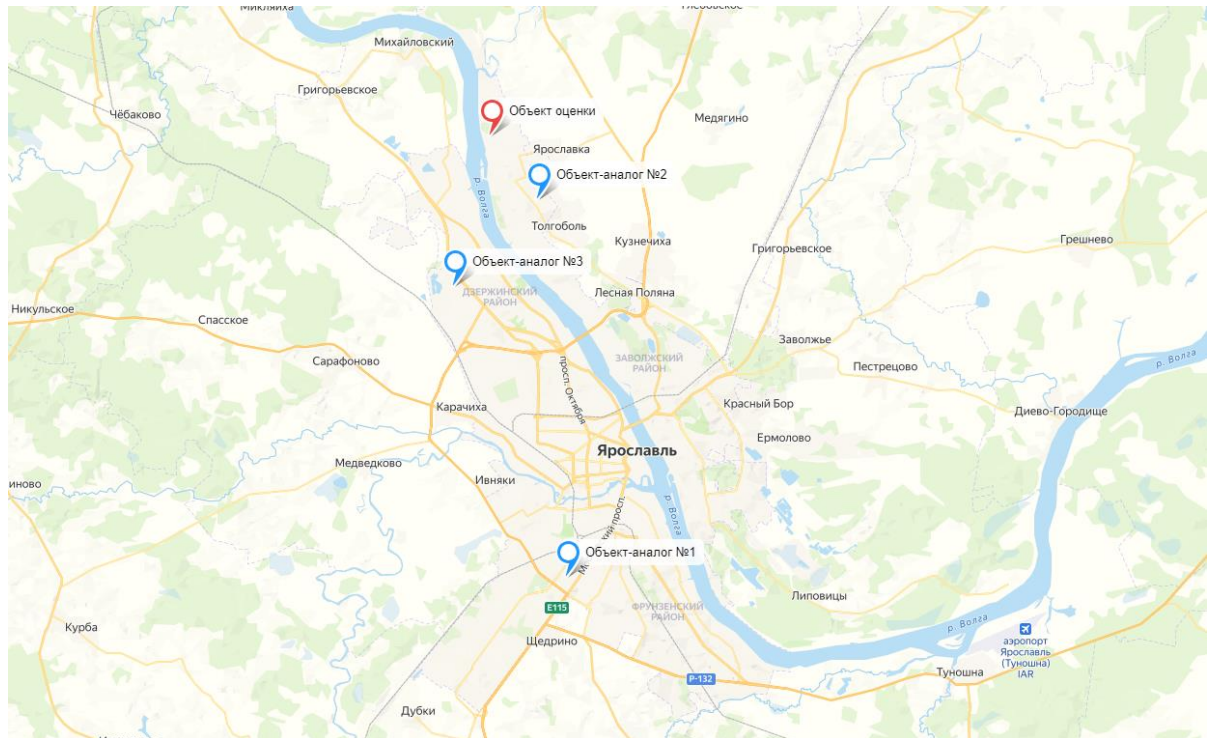


Рис. 5 Расположение объектов-аналогов и объекта оценки

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

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления.

Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2022. под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г. стр. 252, таб. 136

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 136

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

Оцениваемая квартира и её аналоги относятся к массовому современному жилью. Скидка на торг составит **7,1%**.

Корректировка на передаваемые имущественные права.

В настоящем отчете Оценщику надлежит определить рыночную стоимость права собственности на объект недвижимости.

Главное, что характеризует правомочия собственника в российском гражданском праве – это возможность осуществлять их по своему усмотрению (п. 2 ст. 209 ГК), т.е. самому решать, что делать с принадлежащим имуществом, руководствуясь исключительно собственными интересами, совершая в отношении этого имущества любые действия, не противоречащие, однако, закону и иным правовым актам и не нарушающие прав и законных интересов других лиц. В этом-то и состоит существо юридической власти собственника над своей вещью.

Важная особенность правомочий собственника заключается еще и в том, что они позволяют ему устранять, исключать всех других лиц от какого-либо воздействия на принадлежащее ему имущество, если на то нет его воли. В отличие от этого, правомочия иного законного владельца, даже одноименные с правомочиями собственника, не только не исключают прав на то же имущество самого собственника, но и возникают обычно по воле последнего и в предусмотренных им пределах, например, по договору аренды.

Вместе с тем в отношениях собственности, как уже отмечалось, тесно переплетаются две их стороны: "благо" обладания имуществом и получения доходов от его использования и "бремя" несения связанных с этим расходов, издержек и риска. Поэтому ст. 210 ГК специально подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества, если только законом или договором это бремя или его часть не возложены на иное лицо (например, охрана сданного внаем имущества – на нанимателя, управление имуществом банкрота - на конкурсного управляющего и т.д.).

Объект оценки находится в собственности. О представленных к сравнению аналогах нет сведений о субъектах прав на них, но оценщиком допускается, что они могут находиться во владении, как одним собственником, так и несколькими.

Так как все, представленные к сравнению объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в собственности/долевой собственности, корректировка не вносится.

Корректировка на условия финансирования

По данному критерию нет точных данных от участников сделки, но Оценщик допускает, что все платежи по сопоставимым продажам осуществляются в денежных средствах единовременным платежом. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи

Рыночные условия – это наиболее вероятная цена, по которой 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:

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
- Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты.
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Так как при продаже аналогов соблюдаются рыночные условия, корректировка не вносится.

Корректировка на дату предложения

Принято считать, что цены продажи (цены, зафиксированные в сделках, реально уплаченные покупателями продавцам) отличаются от цен предложений на величины снижения в течение срока экспозиции объектов на рынке (периода времени от момента появления объекта в предложениях до момента совершения сделки купли-продажи). Изучая рынок, можно заметить, что цены предложений земельных участков, в течение сроков экспозиции (период времени от даты выставления объекта на продажу до даты его реализации) снижаются в среднем на 20-30%. Из изложенного выше понятно, что ценой предложения является денежная сумма, за которую объект выставлен на продажу; цена продажи есть денежная сумма, за которую объект в действительности продан (может не совпадать с суммой, указанной в договоре купли-продажи). Цена продажи может быть равна цене предложения, может отличаться от цены предложения в большей или меньшей степени, причем может быть, как меньше, так и больше цены предложения. Понятие «цена» (предложения или продажи) носит характер состоявшегося факта – конкретная цена предложения запрашивается продавцом и озвучивается им при обращении покупателей; цена продажи как величина возникает тогда, когда сделка купли-продажи совершена.

Так как на дату оценки объекты-аналоги выставлены на продажу в марте-апреле 2024г. Корректировка не вносится.

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Оценщиков, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки и у сопоставимых объектов. В данном случае, все объекты располагаются на территории одного района, корректировка не требуется.

Корректировка на удаленность от метро

Как и фактор местоположения в границах города, удаленность от станций является одним из важнейших в ценообразовании на рынке жилой недвижимости.

Так как в данном населенном пункте метро отсутствует, корректировка не применялась.

Корректировка на наличие парковки у дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме без парковки	1,08	1,07	1,09

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на материал стен

Величина корректировок принимается согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

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	
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
монолитные стены	0,98	1,00	1,06	
панельные стены	0,93	0,94	1,00	

На основании данных Справочника корректировки распределяются следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	панельные
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	8,00%

Корректировка на физическое состояние жилого дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 83

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог			
	хорошее	удовл.	неудовл.	
объект оценки	хорошее	1,00	1,16	1,47
удовл.	0,86	1,00	1,27	
неудовл.	0,68	0,79	1,00	

На основании данных Справочника корректировки распределяются следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние дома	неудовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние дома		-21,00%	0,00%	-21,00%

Корректировка на этаж

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022г.

Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

На основании данных Справочника корректировки распределяются следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	первый этаж	средний этаж	последний этаж	средний этаж
Корректировка на этаж		-8,00%	-6,00%	-8,00%

Корректировка на видовые характеристики квартиры

Величина корректировок принимается, согласно данным, «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 74

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,07	1,05	1,08

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на общую площадь квартиры

Величина корректировок принимается согласно графику – расчёту «Справочника оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

График зависимости стоимости квартир, расположенных в городах с населением менее миллиона человек, от площади объекта (кв.м)

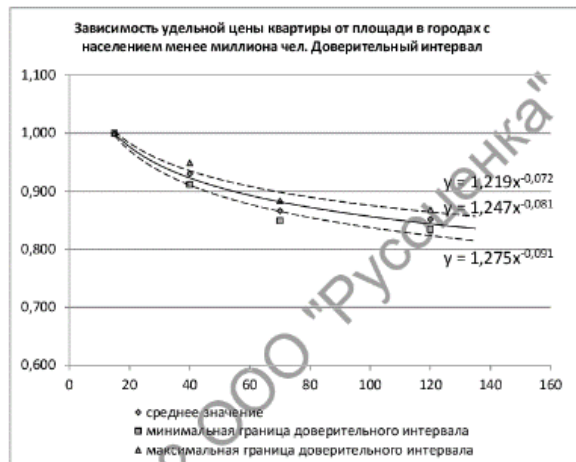


Рис. 32²²

Расчёт производится на основании формулы: $y = 1,247x^{-0,081}$

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь квартиры, кв.м	131,7	105,9	56,4	93
Постоянная	1,247	1,247	1,247	1,247
степень	-0,081	-0,081	-0,081	-0,081
Коэффициент	0,8398	0,8548	0,8995	0,8638
Величина корректировки		-1,75%	-6,64%	-2,78%

Элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с элементом сравнения «общая площадь». Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г. поправки, связанные с масштабом объекта недвижимости, не рекомендуется сочетать с поправками на количество комнат из прошлых изданий справочников, так как они в известной степени взаимно заменяют друг друга. По этой причине корректировка на количество комнат не применяется.

Корректировка на тип комнат

Величина корректировок принимается, согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 94

Объект оценки	цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	Аналог	
		Изолированные	Смежные/частично смежные
Изолированные		1,00	1,08
Смежные/частично смежные		0,92	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка по данному фактору принимается согласно «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитального ремонта	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
Объект оценки	Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
	Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
	Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
	Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	-2025	-6971	-12833
	Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
	Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

На основании данных Справочника корректировки распределяются следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	современный	современный	требуется косметического ремонта	современный
Корректировка на тип отделки, руб.		0	5 182	0

Корректировка на наличие мебели в составе предложения о продаже

Поскольку предложения о продаже квартир может содержать в составе мебель и иное имущество, реализуемое вместе с квартирой, необходимо учитывать данный факт.

Корректировка по данному параметру при необходимости вводится в соответствии с данными ресурса <https://statielt.ru/>.

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.
 Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.
 Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).
 Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).
 Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Корректировка на тип санузла

Величина корректировок принимается, согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 98

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	совмещенный 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

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на наличие балкона/поджи

Величина корректировок принимается, согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 79

Наличие балкона/поджи		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Расчет рыночной стоимости представлены в таблице далее.

Таблица.8 Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации		https://yaroslavl.cian.ru/sale/flat/297138545/	https://yaroslavl.cian.ru/sale/flat/300098963/	https://www.avito.ru/yaroslavl/kvartiry/6-k_kvartira_93_m_25_et_3672651324
Дата предложения	-	15.04.2024	15.04.2024	04.04.2024
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местоположение в пределах населенного пункта	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны
Адрес	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Прилужская, д. 5, кв. 2	Ярославская область, Ярославль, р-н Красноперекопский, мкр. Нефтестрой, ул. Зелинского, 7а	Ярославская область, Ярославль, р-н Заволжский, мкр. Резинотехника, Гражданская ул., 7А	Ярославская обл., Ярославль, Волгоградская ул., 43, р-н Дзержинский
Площадь квартиры, кв.м	132	105,9	56,4	93
Цена квартиры, руб.		6 210 000	2 650 000	5 730 000
Цена квартиры, руб./ кв.м.		58 640	46 986	61 613
Количество комнат	4 и более	4 и более	3	4 и более
Этаж	первый этаж	средний этаж	последний этаж	средний этаж
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие лоджий/балконов	да	да	да	да
Наличие мебели	есть	есть	есть	есть
Состояние отделки	современный	современный	требует косметического ремонта	современный
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	панельные
Состояние дома	неудовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на торг		-7,10%	-7,10%	-7,10%
Скорректированная стоимость		54 477	43 650	57 238
Права на недвижимость	право общей долевой собственности	право общей долевой собственности	право общей долевой собственности	право общей долевой собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		54 477	43 650	57 238
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		54 477	43 650	57 238
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		54 477	43 650	57 238
Дата предложения	19.04.2024	15.04.2024	15.04.2024	04.04.2024
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		54 477	43 650	57 238
Местоположение	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		54 477	43 650	57 238
Местонахождение в пределах города	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны
Корректировка местонахождение в пределах города		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		54 477	43 650	57 238
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на тип парковки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		54 477	43 650	57 238
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	панельные
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	8,00%
Скорректированная стоимость		54 477	43 650	61 817
Состояние дома	неудовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние дома		-21,00%	0,00%	-21,00%
Скорректированная стоимость		43 037	43 650	48 836
Площадь квартиры, кв.м	131,70	105,90	56,40	93,00
Корректировка на площадь		-1,75%	-6,64%	-2,78%
Скорректированная стоимость		42 283	40 752	47 479
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
Корректировка на тип комнат		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		42 283	40 752	47 479

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Этаж расположения	первый этаж	средний этаж	последний этаж	средний этаж
Корректировка на этаж		-8,00%	-6,00%	-8,00%
Скорректированная стоимость		38 901	38 307	43 680
Наличие мебели	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие мебели		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		38 901	38 307	43 680
Состояние отделки	современный	современный	требует косметического ремонта	современный
Корректировка на состояние отделки, руб.		0	5 182	0
Корректировка на состояние отделки, %		0,00%	13,53%	0,00%
Скорректированная стоимость		38 901	43 489	43 680
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Корректировка на тип санузла		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		38 901	43 489	43 680
Наличие балкона/лоджии	да	да	да	да
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		38 901	43 489	43 680
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка на видовые характеристики		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		38 901	43 489	43 680
Общая валовая коррекция		30,75%	26,17%	39,78%
Валовая коррекция по всем объектам		96,70%	96,70%	96,70%
Весовой коэффициент		0,341	0,365	0,294
Взвешенная стоимость за 1 кв.м.	41 981			
Стоимость объекта оценки, руб.	5 528 859			

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет: **5 528 859 Пять миллионов пятьсот двадцать восемь тысяч восемьсот пятьдесят девять рублей.**

16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Основываясь на разных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов и методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

В данном случае применялся только сравнительный подход, поэтому согласования результатов не требовалось.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается):

Таблица.9 Согласование полученных результатов

Подход	Вес,%	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая стоимость, руб
затратный:	0	подход обоснованно не применялся	5 528 859
сравнительный:	100	5 528 859	
доходный:	0	подход обоснованно не применялся	

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - квартира, площадью 131,70 кв.м, кадастровый номер: 76:23:022403:251, адрес (местоположение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Прилужская, д. 5, кв. 2 по состоянию на 19 апреля 2024г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 131,70 кв.м, кадастровый номер: 76:23:022403:251, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Прилужская, д. 5, кв. 2	5 528 859 Пять миллионов пятьсот двадцать восемь тысяч восемьсот пятьдесят девять рублей

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

17.1 Декларация качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

17.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - квартира, площадью 131,70 кв.м, кадастровый номер: 76:23:022403:251, адрес (местоположение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Прилужская, д. 5, кв. 2 по состоянию на 19 апреля 2024г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 131,70 кв.м, кадастровый номер: 76:23:022403:251, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Прилужская, д. 5, кв. 2	5 528 859 Пять миллионов пятьсот двадцать восемь тысяч восемьсот пятьдесят девять рублей

Оценщик



Шашкова М.Н.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости КУВИ-001/2024-109187957 от 17.04.2024г.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика.

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

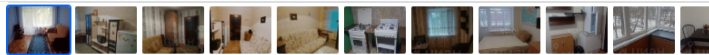
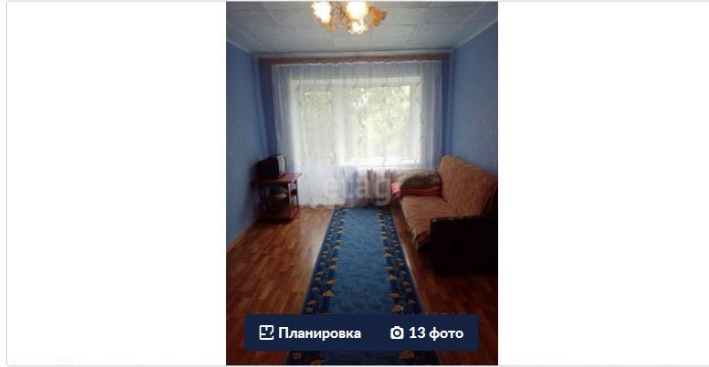
Аналог №1

Обновлено: 15 апр, 17:54 • 29 просмотров, 0 за сегодня

Многокомнатная квартира, 105,9 м²

Ярославская область, Ярославль, р-н Красноперекопский, мкр. Нефестрой, ул. Зелинского, 7а [На карте](#)

Сравнить Пожаловаться



Общая площадь **105,9 м²** Этаж **3 из 4** Год постройки **1961**

ВНИМАНИЕ!!!
ОТЛИЧНЫЙ ВАРИАНТ для большой и дружной семьи!!!
ПРОДАМ!!!
6-комнатную квартиру с хорошим ремонтом. Квартира не требует больших капиталовложений - заезжай и живи.

Общая площадь квартиры 105.9м2. 2 балкона с остеклением. Раздельный сан. узел.

Отличное местоположение дома. Вся инфраструктура в шаговой доступности. Магазины, школы, д/сады, спортивные и торговые комплексы, Московский проспект, парк Нефтяник.
ЗВОНИТЕ!

Показ в удобное время. Один взрослый собственник. Обсуждение цены после просмотра.

Компания Этажи - Ваш надежный партнер!

Проведение сделки в короткие сроки, помощь с одобрением ипотеки. Финансовая гарантия чистоты сделки!

Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, без лифта, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь. Номер в базе: 9503136.

Этажи- лидер рынка недвижимости России, мы входим в ТОП -10 компаний в мире по количеству сделок!

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	105,9
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 балкон
Ремонт	Косметический

О доме

Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	3
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет
Газоснабжение	Центральное

[Подписаться на дом](#)

<https://yarslavl.cian.ru/sale/flat/297138545/>

6 210 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 023 700 [>](#)

Ипотека

Цена за метр 58 640 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

+7 910 663-25-78

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Ярославль

6 210 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 023 700 [>](#)

Ипотека

Цена за метр 58 640 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

+7 910 663-25-78

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Ярославль

Аналог №2

Обновлено: 15 апр, 11:15 47 просмотров, 1 за сегодня

3-комн. квартира, 56,4 м²

Ярославская область, Ярославль, р-н Заволжский, мкр. Резинотехника, Гражданская ул., 7А [На карте](#)

Сравнить Пожаловаться



Общая площадь: 56,4 м² Площадь кухни: 9 м² Этаж: 2 из 2

Продается уютная не угловая трехкомнатная квартира в Заволжском районе

Преимущества квартиры:

Квартира расположена в середине дома - нет "холодных стен"
Светлая квартира - окна выходят на солнечную сторону

Раздельный санузел Потолки 3 метра
Окна ПВХ
Просторный новый балкон - дополнительное место для хранения Ваших вещей

Особенности дома:

Дом 1956 года постройки

2 650 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 570 500 [>](#)

Ипотека

Цена за метр 46 986 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 915 990-57-16

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

2 650 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 570 500 [>](#)

Ипотека

Цена за метр 46 986 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 915 990-57-16

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Rich Life
Документы проверены

На Ццен
7 лет

Объектов в работе
255



ЖК «Уютный квартал»
Старт продаж квартир в Дзержинском районе. Кирпичные дома с собственной котельной и отделкой
+7 (485) 228-88-00

Рекламодатель ИП Тулин Д.А. ИНН 760406375784. Застройщик ООО «СЗ «КВАРТАЛ». Подробнее про условия работы см. сайт.

Кирпичный дом (хорошая тепло- и шумоизоляция)

Центральное отопление

Игровая площадка во дворе дома

Парковочные места

Рядом вся инфраструктура

Расположение:

3 минуты пешком до Детского сада 104, 176, 240 5 минут пешком Школы 77, 69, 67

3 минуты пешком до Аптеки

5 минут пешком Поликлиники 3 и Больницы 3

1 минута пешком до Продуктовых магазинов

4 минуты пешком до ближайшей остановки общественного транспорта

Оформление продажи:

Все документы готовы - быстрый выход на сделку.

Полное юридическое сопровождение и помощь в оформлении ипотеки БЕСПЛАТНО - Вы экономите время, нервы и деньги.

Все сделки нашего агентства застрахованы

Готовы приехать на показ? Звоните

Возможно это и есть квартира Вашей мечты.

<https://yaroslavl.cian.ru/sale/flat/300098963/>

Аналог №3

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 6-комнатные

6-к. квартира, 93 м², 2/5 эт.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



2 650 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 570 500



🏠 Ипотека

Цена за метр 46 986 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 915 990-57-16

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Rich Life

🔍 Документы проверены

5 730 000 ₽

61 613 ₽ за м²

В ипотеку от 55 653 ₽/мес.

Посмотреть скидки



Реклама mtsbank.ru

-3% на онлайн покупки с картой МТС

банка Подробнее



8 985 672-43-81

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?



5 730 000 ₺

61 613 ₺ за м²

В ипотеку от 55 653 ₺/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Реклама [mtsbank.ru](#)

-3% на онлайн покупки с картой МТС банка Подробнее



8 985 672-43-81

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Риелтор

Завершено 49 объявлений

Экоклад: -18,4 тонн CO₂

О квартире

Количество комнат: 6

Общая площадь: 93 м²

Площадь кухни: 6 м²

Жилая площадь: 70 м²

Этаж: 2 из 5

Балкон или лоджия: балкон, лоджия

Тип комнат: изолированные, смежные

Санузел: отдельный

Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: косметический

Мебель: кухня

Способ продажи: альтернативная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Ярославская обл., Ярославль, Волгоградская ул., 43

р-н Дзержинский

[Показать карту](#)

Описание

Продам 6-комнатную квартиру ул. Волгоградская, д. 43, расположена на 2/5-панельного дома, площадью 93 кв.м. Квартира в жилом состоянии, с/у отдельно, 4 лоджии, не угловая и теплая. Окна частично ПВХ, межкомнатные двери поменяны, натяжные потолки.

Хорошие соседи, чистый подъезд. В шаговой доступности вся необходимая инфраструктура.

№ 3672651324 · 4 апреля в 17:04 · 3818 просмотров (+8 сегодня)

https://www.avito.ru/yaroslavl/kvartiry/6-k_kvartira_93_m_25_et_3672651324

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ярославской области
 полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости




Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.04.2024, поступившего на рассмотрение 17.04.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109187957			
Кадастровый номер:	76:23:022403:251		
Номер кадастрового квартала:	76:23:022403		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 14752		
Местоположение:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Прилужская, д. 5, кв. 2		
Площадь:	131.7		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	5-комнатная квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	5368288.23		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	76:23:022403:155		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 14.05.2003		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB382B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

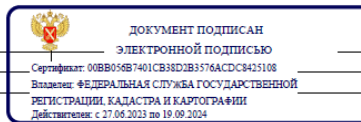
Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109187957			
Кадастровый номер:	76:23:022403:251		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Романенков Роман Дмитриевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТИНЬКОФФ БАНК", 7710140679		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB382B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

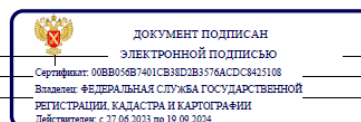
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109187957		Кадастровый номер: 76:23:022403:251	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Дудченко Андрей Владимирович, 06.03.1968, г.Ярославль, Российской Федерации, СНИЛС 126-082-483 45 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 78 12 №969322, выдан 11.04.2013, Отделом УФМС России по Ярославской области в Дзержинском районе города Ярославля
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/3 76-76-19/010/2013-844 29.10.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	25.06.2021 10:23:24	
	номер государственной регистрации:	76:23:022403:251-76/097/2021-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.06.2021 на 120 месяцев	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Тинькофф Банк», ИНН: 7710140679, ОГРН: 1027739642281	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (Договор об ипотеке), № 0608206025, выдан 08.06.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	




полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109187957		Кадастровый номер: 76:23:022403:251	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Дудченко Надежда Андреевна, 30.08.1990, г.Ярославль, Российской Федерации, СНИЛС 131-840-262 27 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 78 11 №881091, выдан 27.08.2011, Отделом УФМС России по Ярославской области в Дзержинском районе города Ярославля
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/6 76-76-19/010/2013-844 29.10.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	25.06.2021 10:23:24	
	номер государственной регистрации:	76:23:022403:251-76/097/2021-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.06.2021 на 120 месяцев	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Тинькофф Банк», ИНН: 7710140679, ОГРН: 1027739642281	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (Договор об ипотеке), № 0608206025, выдан 08.06.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	




полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------


Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109187957		Кадастровый номер: 76:23:022403:251	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Дудченко Светлана Викторовна, 09.06.1968, гор. Ярославль, Российская Федерация, СНИЛС 046-325-246 41 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 78 13 №991916, выдан 28.06.2013, Отделом УФМС России по Ярославской области в Дзержинском районе гор. Ярославля
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 1/3 76-76-19/010/2013-844 29.10.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	25.06.2021 10:23:24	
	номер государственной регистрации:	76:23:022403:251-76/097/2021-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.06.2021 на 120 месяцев	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Тинькофф Банк», ИНН: 7710140679, ОГРН: 1027739642281	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (Договор об ипотеке), № 0608206025, выдан 08.06.2021	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109187957		Кадастровый номер: 76:23:022403:251	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Дудченко Дарья Андреевна, 05.01.1997, г. Ярославль, Российской Федерации, СНИЛС 163-654-543 80 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 78 11 №863166, выдан 02.07.2011, Отделом УФМС России по Ярославской области в Дзержинском районе города Ярославля
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.4.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, 1/6 76-76-19/010/2013-844 29.10.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.4	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	25.06.2021 10:23:24	
	номер государственной регистрации:	76:23:022403:251-76/097/2021-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.06.2021 на 120 месяцев	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Тинькофф Банк», ИНН: 7710140679, ОГРН: 1027739642281	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

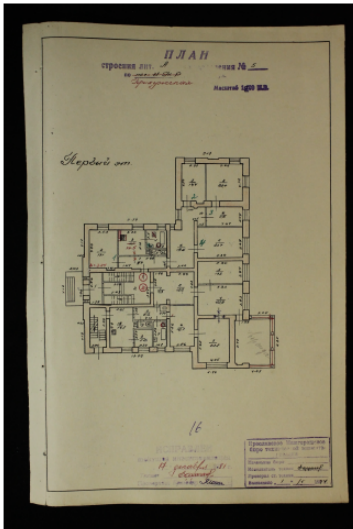
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия


Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3
17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109187957		Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер:	76:23:022403:251	
основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор залога недвижимого имущества (Договор об ипотеке), № 0608206025, выдан 08.06.2021 данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 8

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

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3
17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109187957		Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 76:23:022403:251	Номер этажа (этажей): 01	
		
Масштаб 1		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.10.2018 г.

№ 2600

**Шашкова
Марина Николаевна**

Включен(а) в реестр членов от 05.10.2018 г.
Реестровый номер 2600

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 04.10.2018 г.

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

000543

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»





**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R5308
 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Шашкова Марина Николаевна	
Дата рождения	03/01/1985	
Место рождения	дер. Заозерье Велижского района Смоленской области	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	
<p>Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p> <p>Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».</p>		

Особые условия страхования:


Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.

ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК». ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».

СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс. (495) 727-44-44
От имени Страховщика:  А.Н. Мочалова М. П.

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи/заключения: 31.05.2023