



ЕвроФинанс

300041, г. Тула, ул. Тургеневская, д. 42

тел. +7 (4872) 75-14-02

тел. 8-905-114-62-20

e-mail: info@ocenka71.ru

www.ocenka71.ru

ОТЧЕТ №01/1018/2621

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости

Заказчик: Финансовый управляющий Котовой Л.Л. Жуков Михаил Николаевич

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»

Дата оценки: 19 января 2022 года

Дата составления Отчета: 21 января 2022 года

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора №01/1018/2621 от 19 января 2022 г. Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» оказаны услуги по оценке Объекта оценки:

- Гаражный бокс, назначение: нежилое, общая площадь 23,6 кв.м, этаж 1, подвал, кадастровый номер: 76:23:010101:151997, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Алмазная, ГСК «Дизель», бокс 111;
- Земельный участок, доля в праве общей долевой собственности 33/25172, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения гаражей, общая площадь 25172 кв.м, кадастровый номер 76:23:022101:90, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Алмазная, в районе дома № 9,

и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объектов недвижимости.

В ходе проведения оценки получены следующие результаты:

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	262 000р.
Доходный	не применялся

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта оценки (дату проведения оценки) 19.01.2022 г.,

Рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

262 000 (Двести шестьдесят две тысячи тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

Директор ООО «ЕвроФинанс»



Фадеева Анжелика Валерьевна

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



Михайлин Алексей Владимирович



«21» января 2022 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

- Гаражный бокс, назначение: нежилое, общая площадь 23,6 кв.м, этаж 1, подвал, кадастровый номер: 76:23:010101:151997, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Алмазная, ГСК «Дизель», бокс 111;
- Земельный участок, доля в праве общей долевой собственности 33/25172, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения гаражей, общая площадь 25172 кв.м, кадастровый номер 76:23:022101:90, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Алмазная, в районе дома № 9.

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в разделе 2.1. настоящего Отчета об оценке. Копии документов, содержащих такие характеристики, приведены в Приложении 23 к Отчету об оценке «Копии документов, предоставленных Заказчиком».

Права, учитываемые при оценке Объекта оценки: право собственности.

Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки: не учитывались.

Собственник Объекта оценки: Котова Лариса Львовна.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Предоставление информации о величине рыночной стоимости объекта оценки, необходимой для целей купли-продажи. Результаты проведения оценки не могут быть использованы для целей иных, чем указано выше.

Вид стоимости: рыночная.

Дата оценки: 19.01.2022 г.

Срок проведения оценки: с 19.01.2022 г. по 21.01.2022 г.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривается как достоверная.
2. Оценщики исходят 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 Оценщиков, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота Объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.
3. Оценщики не занимались измерениями физических параметров Объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценщики не проводили технических экспертиз и исходили из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Оценщики исходили из предположения, что физическое состояние Объекта оценки на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.

6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю или Оценщикам, вследствие легального использования результатов проведения оценки, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
7. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Определение границ интервала, к которому относится итоговая стоимость Объекта оценки, не осуществляется.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
Общие положения	3
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	3
СОДЕРЖАНИЕ	5
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	6
1.1. Последовательность определения стоимости Объектов	6
1.2. Основные положения об оценке Объектов.....	6
1.3. Сведения об Исполнителе.....	7
1.4. Сведения об Оценщике.....	8
1.5. Вид определяемой стоимости	8
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.7. Перечень использованных при проведении оценки Объектов данных.....	10
1.8. Заявление Оценщиков	10
1.9. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объектов.....	11
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	12
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	16
3.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	16
3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	17
3.2.1. Политическая ситуация в РФ в 2021 г.....	17
3.2.2. О текущей ситуации в российской экономике. Октябрь-ноябрь 2021 года.....	18
3.2.3. Социально-экономическое развитие Ярославской области в 2021 г.	21
3.2.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок, к которому относится Объект оценки.....	23
3.3. Анализ рынка гаражей и машиномест	24
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	25
3.5. Анализ наиболее эффективного использования.....	27
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ	28
4.1. Выбор подходов для расчета стоимости Объектов оценки	28
4.2. Расчет рыночной стоимости Объектов методами сравнительного подхода.....	28
4.3. Согласование результатов определения рыночной стоимости Объекта оценки.....	41
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	42
ГЛОСАРИЙ	43
ПРИЛОЖЕНИЕ	

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

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

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и операционных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ

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

Таблица 1. Основные положения об оценке Объектов

Положение	Значение
Основание для проведения Исполнителем оценки Объектов:	Договор №01/1018/2621 от 19.01.2022 г. между Финансовым управляющим Котовой Л.Л. Жуковым Михаилом Николаевичем и Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Точное описание Объектов:	▪ Гаражный бокс, назначение: нежилое, общая площадь 23,6 кв.м, этаж 1, подвал, кадастровый номер: 76:23:010101:151997, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Алмазная, ГСК «Дизель», бокс 111; ▪ Земельный участок, доля в праве общей долевой собственности 33/25172, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения гаражей, общая площадь 25172 кв.м, кадастровый номер 76:23:022101:90, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Алмазная, в районе дома № 9
Собственник Объектов оценки:	Котова Лариса Львовна Паспорт: серия 78 08 №705984, выдан 16.04.2009 г. Отделением УФМС России по Ярославской области в Кировском районе города Ярославля СНИЛС 053-884-241 79 Зарегистрирован по адресу: г.Ярославль, ул.Красный Съезд, д.2А, кв.3
Право на Объекты оценки	Собственность

Положение	Значение
Реквизиты Заказчика оценки:	Финансовый управляющий Котовой Л.Л. Жуков Михаил Николаевич
Документы-основания права на Объекты оценки	Решение Арбитражного суда Ярославской области по делу №А82-17259/2020 от 15.12.2021 г.
Сведения об ограничениях (обременениях) права	Не зарегистрированы
Балансовая стоимость Объектов:	Отсутствует
Вид стоимости Объектов:	Рыночная стоимость
Период проведения оценки:	19.01.2022 г. – 21.01.2022 г.
Дата осмотра Объектов:	19.01.2022 г.
Дата определения стоимости:	19.01.2022 г.
Дата составления отчета:	21.01.2022 г.
Цели проведения оценки Объектов:	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
Задачи проведения оценки Объектов:	Предоставление информации о величине рыночной стоимости объекта оценки, необходимой для целей купли-продажи. Результаты проведения оценки не могут быть использованы для целей иных, чем указано выше

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

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

Таблица 2. Сведения об Исполнителе

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Место нахождения:	300041, г. Тула, улица Пушкинская, дом 10/40-42, пом.1
Почтовый адрес:	300041, г. Тула, ул.Тургеневская, д.42, пом.1
Телефон/факс:	+7 (4872) 75-14-02, 8-905-114-62-20
Электронная почта:	info@ocenka71.ru
Адрес сайта в сети Internet:	www.ocenka71.ru
Государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации и дата регистрации:	1057100599930 от 02 ноября 2005 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7105035853
Код первичной постановки на учет в налоговом органе (КПП):	710601001
Банковские реквизиты:	р/с 40702810502040000437 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593
Сведения о страховании ответственности:	Полис страхования ответственности оценочной компании №ПОО-0011331982 от 20 августа 2021 г., выдан ООО «Зетта Страхование». Страховая сумма 10 000 000 руб. Срок действия – с 24.08.2021 г. по 23.08.2022 г. (Копия приведена в Приложении к настоящему Отчету)
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение

Реквизит	Значение
	оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах приведены в нижеследующей таблице. Иные организации специалисты в проведении оценки участия не принимали.

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

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
Михайлин Алексей Владимирович	- диплом Тульского государственного университета №ВСА 0075007, квалификация менеджер по специальности «Государственное и муниципальное управление»; - диплом о профессиональной переподготовке Московского государственного университета экономики, статистики и информатики ПП №606308, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 31.05.2003 г. - свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 15.04.2006 г., рег.№081 - свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 18.04.2009 г., рег.№0120 - свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет» от 21.04.2012 г., рег.№0220 - удостоверение о повышении квалификации ЧОО ВО - Ассоциация «Тульский университет (ТИЭИ)» от 12.12.2015 г., рег.№0300 - член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19.12.2007 г. за №0006), включен в реестр оценщиков 25.12.2007 г. за регистрационным №01067 - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 03.08.2021 г. №027214-1 - гражданская ответственность застрахована ООО «Зетта Страхование» на страховую сумму в 5 000 000 рублей (Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №ПОО-0011443223 от 20 декабря 2021 года). Срок действия договора страхования с 24.12.2021 г. по 23.12.2022 г. - стаж работы в оценочной деятельности – более 18 лет	Главы 1, 2, 3, 4

1.5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем Отчете, согласно условиям Договора №01/1018/2621 от 19 января 2022 г., определяется рыночная стоимость оцениваемых объектов.

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и Федеральном стан-

дарте оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости».

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 открытом рынке 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.

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандартами оценки для определения соответствующего Договору вида стоимости Объекта являются Стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20 мая 2015 г., №611 от 25 сентября 2014 г.:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности.

Также при проведении оценки были использованы стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:

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

При проведении оценки Объекта в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» Оценщик обязан использовать или обосновать отказ от использования следующих подходов к оценке:

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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);
- 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);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки).

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДАННЫХ

При проведении оценки Объектов Оценщики использовали полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов».

Таблица 4. Опись полученных от Заказчика документов¹

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	Копия документа №КУВИ-002/2021-22610677 от 16.03.2021 г.

1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ

Составившие настоящий Отчет Оценщики гарантируют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
2. Оценка Объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а также в соответствии со Федеральными стандартами оценки.
4. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиками и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Исполнитель имеет в своем штате двух Оценщиков, для которых данное место работы является основным, и которые имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласо-

¹ Копии документов приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке

ванными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

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

При проведении оценки Объектов Оценщики приняли следующие допущения, а также установили следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объектов.
2. При проведении оценки Объектов предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объектов. Оценщикам не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщики, используя при проведении оценки Объектов документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Используемые при проведении оценки Объектов данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщикам не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объектов прав.
6. Права на Объекты предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
7. Объекты предполагаются свободными от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
8. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
9. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

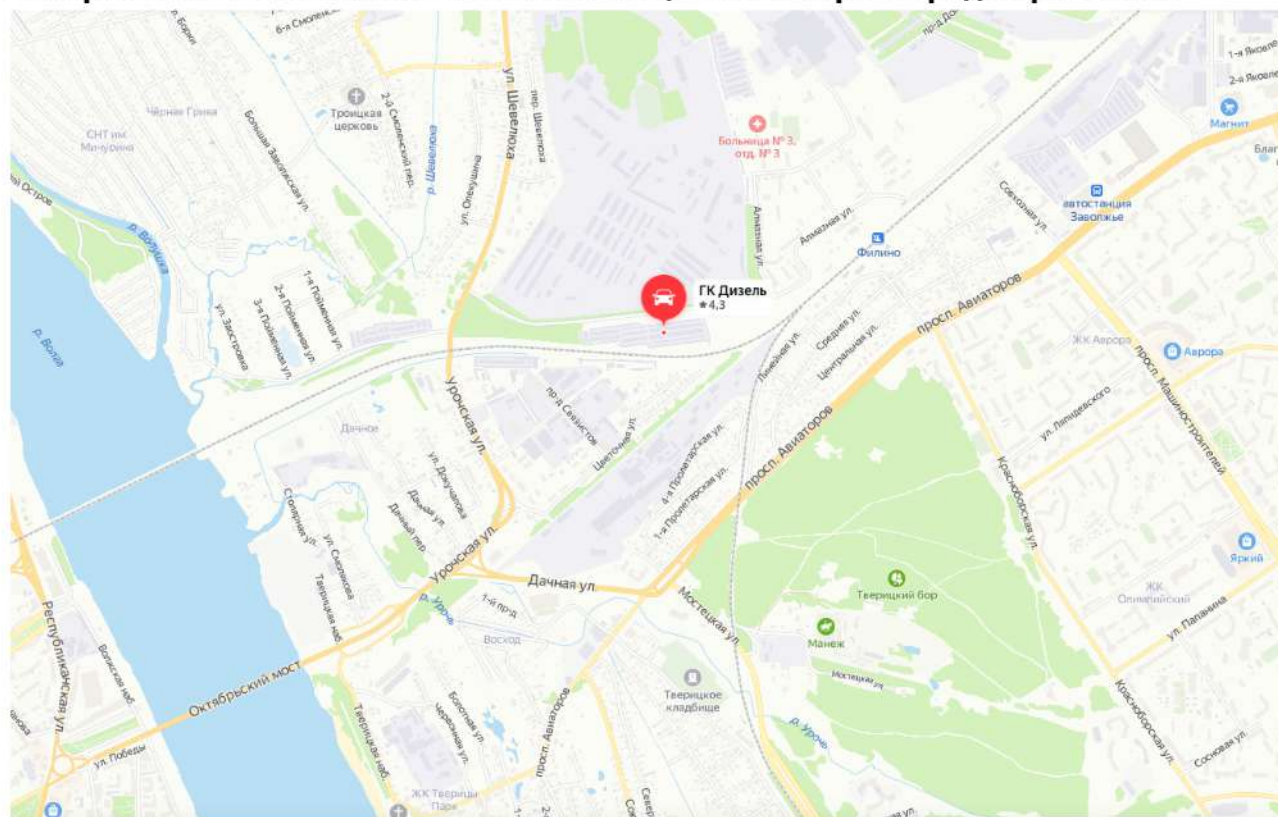
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики Объекта оценки представлены в Таблице №5 «Описание характеристик оцениваемого объекта» и определены на основе данных Заказчика.

Таблица 5. Описание характеристик оцениваемого объекта

Адрес (идентификация объекта)	
Страна	Россия
Адрес	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Алмазная, ГСК «Дизель», бокс 111
Кадастровый номер	76:23:010101:151997
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	гаражные боксы
Общая характеристика здания	
Площадь застройки, кв.м.	нет данных
Функциональное назначение здания	складское
Год постройки	нет данных
Количество этажей в здании	1
Общая площадь здания, кв.м.	23,6
Строительный объем здания, куб.м.	нет данных
Материал наружных ограждений (стен)	кирпичные
Материал перекрытий	железобетонные
Средняя высота, м.	2,50
Охранное свидетельство	нет
Характеристика оцениваемого помещения	
Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемое помещение (округленно, до целых), кв.м.	25 172
Право на земельный участок	доля в праве общей долевой собственности 33/25172
Текущее функциональное назначение оцениваемого помещения	складское (гараж)
Площадь Объекта оценки, кв.м.	23,6
Расположение помещения в здании	1
Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	отсутствует
Горячее водоснабжение	отсутствует
Электроснабжение	стандартное
Теплоснабжение	отсутствует
Вентиляция	естественная
Система пожарной сигнализации	отсутствует
Охрана	отсутствует
Описание внутренней отделки помещений	
Напольное покрытие	бетонные
Настенное покрытие	штукатурка
Потолочное покрытие	штукатурка
Выводы:	В оцениваемом помещении выполнен стандартный ремонт

Изображение 1. Расположение Объекта оценки на карте города Ярославля



Изображение 2. Объект оценки



Изображение 3. Объект оценки



ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

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

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

- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

4. промышленная недвижимость:

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

5. недвижимость социально-культурного назначения:

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

3.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

3.2.1. Политическая ситуация в РФ в 2021 г.²

В 2021 году для России возрастают риски военно-политических конфликтов: по периметру страны есть очаги напряженности, которые не без помощи США и Турции могут перерасти в вооруженные столкновения. Такое мнение в комментарии РИА «Новый День» высказал военный эксперт Константин Сивков. По его словам, при определенном сценарии вероятно физическое устранение президента РФ Владимира Путина.

Как отметил эксперт, следующий год ставит перед Россией много вызовов. «Первый риск для России – риск усиления санкций и обострение конфликта с США и Европой», – сказал он. Сивков полагает, что возможно обострение военной напряженности в Сирии. При этом немаловажную роль там сыграет Турция и ее военизированные формирования. «Возможен военный конфликт в регионе. К тому же, есть вероятность столкновения России с Турцией, в том числе, в российском анклаве в Сирии – там может возникнуть конфликт», – отметил он. Как считает эксперт, из-за активности Турции также высок риск возникновения еще одного конфликта в зоне нагорного Карабаха и обострения ситуации в Центральной Азии, «в первую очередь, в Киргизии, и отчасти в Казахстане». «России также следует ожидать резкого обострения конфликта с Турцией на фоне усиления конфликта в зоне юго-востока Украины», – добавил также он.

Сивков пояснил, что активная внешнеполитическая линия Анкары связана с имперскими ам-

² Источник: РИА «Новый день» (<https://newdaynews.ru/moscow/712764.html>)

биями турецкой элиты. «То, что у той части турецкой элиты, которая сейчас находится у власти, существует четкая цель – воссоздание Османской империи, построение «Великого Турана», в состав которого, кстати, включается значительная часть территории России, включая Татарстан и Башкортостан, – известно давно. Еще в середине 90-х годов, когда я служил в Генеральном штабе, мы в составе докладных и научно-исследовательских работ и документов представляли руководству страны данные об этом. Но это не возымело действия», – сказал он.

Эксперт также выразил опасение, что военные действия на Украине «могут начаться уже весной». «Это поставит руководство России пред дилеммой. Они могут сами начать действия на востоке Украины, поскольку ЛНР и ДНР уже не смогут справиться и решить наконец задачу с Донецкой и Луганской республикой, по типу того, как это было сделано в отношении Грузии – признать территории. Одновременно с этим пойти на освобождение всей Новороссии – Харьков, Одесса – решая задачу снабжения Крыма водой и деблокады Приднестровья. Либо они могут потерять ЛНР и ДНР. Что опять же приведет к дестабилизации ситуации вплоть до возникновения социального взрыва, свержения действующего режима и уходом в историю господина Путина как президента. Возможно, физическом его уничтожении», – подчеркнул Сивков.

По его словам, ситуация в России на фоне экономического кризиса и сложной обстановки в регионе также рискует ухудшиться. «Учитывая тот факт, что нынешняя власть пытается решать все международные проблемы и экономические проблемы страны за счет народа, высок риск возникновения проблем внутри страны. Причем эти проблемы будут усиливаться действиями олигархов и либерально-ориентированного чиновничества, в первую очередь, речь идет об экономическом блоке правительства», – пояснил он.

«В этих условиях будет сильно возрастет роль вооруженных сил, лично фигуры министра обороны Сергея Шойгу и отчасти Росгвардии», – уверен Сивков.

При этом эксперт отметил, что внутренняя напряженность с учетом ухудшающихся отношений с Западом спровоцирует «партнеров» на более резкие действия. «Это повлечет усиление военной активности НАТО и союзников по всему периметру России у наших границ. Думаю, что количество учений и вылетов увеличится в несколько раз. Возможно обострение конфликтности в зоне Тихого океана. Возможны новые провокации, подобные тем, которые происходили в районе залива Петра Великого», – считает он.

Кроме прочего, по прогнозу эксперта, риском для России станет также британский штамм коронавируса, который, несмотря на заверения Роспотребнадзора, вероятно, уже есть в России. «В России следует ожидать возникновения новой волны коронавируса, которая придет к нам из Великобритании. Скорее всего, уже пришла. С сынками, зятьками, друзьями, которые живут в Лондоне», – заключил Сивков.

3.2.2. О текущей ситуации в российской экономике. Октябрь-ноябрь 2021 года³

1. ВВП в октябре продолжил рост. К сентябрю экономика выросла на 0,8% м/м (в августе – 0,5% м/м, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в октябре, по оценке, составил 4,9% г/г (после 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января– октября – 4,6% г/г.

2. Наибольший вклад в октябрьское ускорение внесли добыча полезных ископаемых, где продолжается восстановление в условиях планового ослабления ограничений ОПЕК+ и роста добычи газа; а также торговля, что связано, в том числе, с ростом экспортных поставок газа на фоне роста мировых цен.

3. В сельском хозяйстве ситуация в октябре улучшилась после снижения в августе–сентябре, что было связано со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году. Вместе с тем по итогам 10 месяцев выпуск остается ниже как уровней прошлого года, так и уровней двухлетней давности (-2,9% г/г и -1,3% соответственно).

4. В октябре потребительский спрос продолжил рост стабильными темпами после всплеска в

³ Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

(<https://www.economy.gov.ru/material/file/1de5a8f639af6dbde168e950ef18c845/20211201.pdf>)

предыдущие два месяца, вызванного разовыми выплатами населению. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в октябре замедлился до 0,3% м/м (после роста в среднем на 0,9% м/м в августе–сентябре). По данным Сбериндекса, темп роста потребительского спроса в октябре замедлился до 13,7% г/г после 15,4% г/г в сентябре (в номинальном выражении).

5. Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) второй месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в октябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень октября 2019 г. на 0,2 млн человек (октябрь 2020 г.: 70,3 млн человек). Продолжается рост реальных заработных плат: в сентябре 2021 г. рост на 2,0% г/г (к сентябрю 2019 г. – на 4,2%). В целом за 9 месяцев показатель увеличился на 3,0% г/г (+5,7% к 9мес19).

6. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 3 кв. 2021 г. выросли на 7,8% г/г, к уровням 2-летней давности – на 2,4%. Основной вклад в рост инвестиций по отношению к 2019 г. внесли обрабатывающие производства, строительство и деятельность в области ИТ и связи.

7. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в октябре вырос на 15,1% г/г (сентябрь: 14,6% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%), устойчивое расширение кредитного портфеля наблюдается во всех сегментах рынка.

8. Расходы бюджетной системы за январь–октябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +10,5% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +27,3% или +7,6 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +27,8% или +8,4 трлн рублей; к 2019 г.: +20,5% или +6,6 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,0% или +5,5 трлн рублей; к 2019 г.: +23,4% или +6,0 трлн рублей).

9. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (94,4 млрд долл. США в январе–октябре 2021 г. по сравнению с 30,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 60,7 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	10мес21	10мес21 / 10мес19	окт.21	окт.21 / окт.19	IIIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность														
ВВП*	4,6	1,1	4,9	1,3	4,3	0,7	3,7*	1,0*	4,2*	5,0*	10,5	-0,7	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-2,9	-1,3	5,5	0,5	-6,2	-3,4	-5,8	-3,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,3	5,2	0,0	0,7	5,0	6,2	0,1	3,2	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	7,9	4,2	4,1	3,7	5,3	4,5	5,6	4,3	5,3	5,1	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,4	-0,3	14,2	2,1	18,0	0,9	14,9	4,4	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	25,5	-3,6	12,3	-3,6	20,2	-3,5	13,6	-2,2	18,2	31,1	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,7	-0,1	5,5	1,7	6,8	1,3	5,1	1,7	6,0	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6**	4,3**	-	-	7,8	2,4	-	-	-	-	11,0	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	5,0	2,0	7,1	1,7	6,2	1,5	6,9	3,3	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	3,7	-3,1	10,9	1,1	9,2	-3,0	9,0	-1,0	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	5,2	5,3	4,5	1,4	3,9	4,5	5,1	5,7	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0**	5,7**	-	-	2,0	3,8	2,0	4,2	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,3**	15,5**	-	-	9,0	14,9	9,6	16,2	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4**	1,3**	-	-	7,6	3,6	-	-	-	-	8,5	-3,5	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1**	0,5**	-	-	8,1	3,0	-	-	-	-	7,4	-3,7	-2,8	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,0	0,7	0,0	0,5	-0,1	0,4	0,0	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,5	-	75,6	-	75,6	-	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,4	-	75,3	-	75,3	-	75,3	-	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел.	1,5	-0,3	2,8	0,3	2,6	-0,1	2,6	0,2	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел. (SA)	71,6	-	72,3	-	72,2	-	72,3	-	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел.	-13,3	7,3	-30,3	-5,8	-29,7	0,6	-31,5	-2,9	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел. (SA)	3,7	-	3,3	-	3,4	-	3,3	-	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,7	-	59,8	-	59,6	-	59,5	59,5	59,2	58,6	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,9	-	4,3	-	4,4	-	4,3	-	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
	4,9	-	4,3	-	4,5	-	4,4	-	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.21	окт.21 / окт.19	сент.21	авг.21	июл.21	июн.21	июн.21	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	январ.21	2020	
Промышленное производство	7,1	1,7	6,9	4,6	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	10,9	1,1	9,0	6,6	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	9,1	1,0	6,1	4,2	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	-2,1	8,1	4,8	10,9	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	1,0	3,2	2,5	2,8	-0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	7,8	6,7	-4,0	23,0	32,9	55,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	30,1	21,6	23,5	14,7	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	4,5	1,4	5,1	2,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность	3,7	4,8	2,6	6,1	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.														
пищевые продукты	2,0	3,7	0,6	5,0	6,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	13,6	12,5	16,7	13,1	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,5
табачные изделия	3,7	-0,4	-5,5	5,5	-3,9	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность	3,0	0,2	3,6	2,2	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.														
текстильные изделия	2,2	11,2	1,6	2,3	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	1,1	-5,6	1,6	-0,1	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	9,9	-5,6	13,0	8,6	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	7,3	11,5	8,2	9,7	101,0	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	2,2	6,8	3,4	6,4	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	9,4	17,8	9,5	8,5	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,2	2,0	16,6	22,6	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	11,9	-2,3	5,3	5,8	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0
химический комплекс	7,6	13,8	5,0	5,8	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,0
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,5	13,0	4,9	4,4	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	29,0	18,9	7,1	15,6	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	2,2	10,0	3,4	3,4	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,7	9,0	7,4	7,2	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс	0,7	-3,1	4,5	-2,2	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.														
металлургия	0,0	1,7	4,2	0,3	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	2,7	-18,1	5,3	-10,1	5,1	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс	2,9	3,7	8,3	1,6	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	-12,6	-28,6	13,4	-23,8	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	-2,6	-2,3	-1,0	-0,8	4,7	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	17,2	17,9	22,2	6,0	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-15,8	-13,2	-9,2	7,0	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	18,7	35,7	9,6	16,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства	-3,1	2,3	-2,1	-0,8	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
в т.ч.														
мебель	-1,4	8,4	-0,7	13,0	11,0	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-0,4	-3,5	3,2	-1,2	-8,5	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,9	1,9	-3,2	-3,8	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,0	4,3	9,6	6,8	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	6,3	16,9	11,7	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	окт.21	III кв.21	сен.21	авг.21	июл.21	II кв.21	июн.21	май.21	апр.21	I кв.21	мар.21	фев.21	янв.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	71,5	67,0	62,6	60,0	63,9	61,1	54,6	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	72,5	74,0	76,1	74,3	74,4	74,4	74,2	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	5,50	5,00	5,00	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,6	7,2	7,1	7,1	7,0	7,2	7,0	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам		7,4	7,7	7,8	7,7	7,2	7,1	7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,8	4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)															
Кредит экономике	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	13,7	12,7	11,1	9,4	8,8	10,1	9,2	8,2	9,8
Кредиты организациям	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	8,3	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	28,9	27,1	25,6	22,4	23,1	22,1	21,7	17,9	22,5
Потребительские кредиты	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	15,8	14,1	11,3	7,5	7,7	7,4	7,2	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	81,2	101,8	152,9	43,2	52,0	42,6	29,5	51,0	-2,3

3.2.3. Социально-экономическое развитие Ярославской области в 2021 г.⁴

Ярославская область сегодня — это регион с богатейшим экономическим и научным потенциалом.

Экономика Ярославской области в настоящее время в значительной мере диверсифицирована, но большая ее часть относится к индустриальной сфере.

Промышленность Ярославской области представляет собой крупный многоотраслевой комплекс, насчитывающий **3 334** промышленное предприятие, в том числе **285** крупных и средних предприятий. Среднегодовая численность работников, занятых в промышленном производстве, составляет 147,3 тыс. человек.

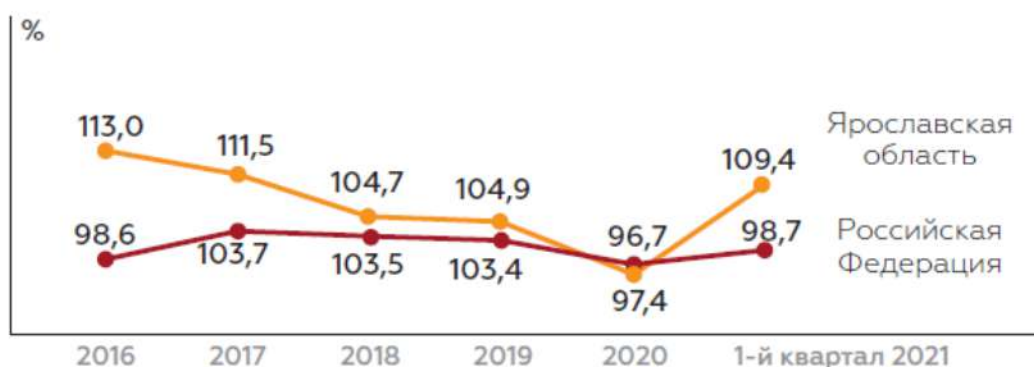
Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних промышленных предприятий области в феврале 2021 года составила **42965,8 рубля**, что **на 5,5% выше**, чем в среднем на крупных и средних предприятиях области. Рост заработной платы в феврале 2021 г. к февралю 2020 года на 5,9%.

В 2020 году объем отгруженных товаров предприятиями промышленного производства составил **450 млрд. рублей**.

В структуре отгруженной продукции традиционно преобладает доля обрабатывающих производств (**87,4% в 2020 г.**), где доминируют машиностроение (более 29%), химия и нефтехимия (более 28%).

Индекс промышленного производства в Ярославской области в январе-марте 2021 г. составил **109,4 %** к соответствующему периоду прошлого года.

Индекс промышленного производства



4 Источник: https://www.invest76.com/business/investicionnaya_strategiya_p_3/investicionnaya_strategiya_p_3_p_1/

В обрабатывающих производствах особенно выделяются предприятия машиностроения: ПАО «Автодизель» (ЯМЗ), АО «Ярославский завод дизельной аппаратуры», АО «Русская механика», АО «Конструкторское бюро «Луч», ПАО «Тутаевский моторный завод», ООО «Силовые агрегаты-Группа ГАЗ», ООО «Завод ПСМ».

Одно из крупнейших предприятий области ПАО «ОДК-Сатурн» (г. Рыбинск) является ведущим российским разработчиком и производителем двигателей для гражданской и военной авиации (в том числе для важнейшего российского проекта в области гражданской авиации - двигателей для самолетов «Сухой Суперджет 100»). На предприятиях города Ярославля (ПАО «Ярославский судостроительный завод») и города Рыбинска (АО «Судостроительный завод «Вымпел») выпускают суда различного класса и назначения. Выручка предприятий отрасли - более 130 млрд руб.

В производстве электронного и оптического оборудования функционируют такие крупные компании, как АО «Рыбинский завод приборостроения», ПАО «Ростовский оптико-механический завод», ПАО «Ярославский радиозавод». В производстве электрических машин и электрооборудования успешно работают такие предприятия, как ОАО «Ярославский электромашиностроительный завод «Элдин», ПАО «Ярославский завод «Красный маяк», ООО «Рыбинскэлектрокабель», ООО «Рыбинский кабельный завод».

Химическое производство представлено такими крупными компаниями, как АО «Ярославль-Резинотехника» (резинотехнические изделия), АО «Завод ЛИТ» (энергосберегающие материалы и материалы из вспененного полиэтилена), АО «Русские краски», ООО «Ярославская лакокрасочная компания» (лакокрасочные материалы).

В Ярославской области два нефтеперерабатывающих предприятия: ОАО «Славнефть-Ярославнефтеоргсинтез» и ОАО «ЯНПЗ им. Д.И. Менделеева», производящие бензин, керосин, дизельное топливо, масла, мазут. В настоящее время оба завода полностью обеспечивают потребности Ярославской и соседних областей в нефтепродуктах. С 2012 года ОАО «Славнефть-Ярославнефтеоргсинтез» производит моторное топливо, соответствующее экологическим стандартам Евро-4 и Евро-5. Многие виды заводских нефтепродуктов стали лауреатами и дипломантами конкурса «100 лучших товаров России». Объем выручки предприятий химической отрасли - более 62 млрд руб., растет последние 5 лет со среднегодовым темпом 15%.

Кроме того, предприятиями региона производятся строительные материалы и конструкции. В области работают такие крупные заводы, как АО «Норский керамический завод», ЗАО «Ярославский завод металлоконструкций», ООО «Рыбинскэнергожелезобетон», АО «Яринжком», ЗАО «Железобетон».

Легкая промышленность в области представлена такими компаниями, как АО «Комбинат технических тканей «Красный Перекоп», АО «Хром», ООО «Фабрика Североход», ООО «Ярославская овчинно-меховая фабрика», ЗАО «Швейная фабрика», ООО «Рыбинский кожевенный завод».

В пищевой промышленности осуществляют деятельность как многопрофильные (ЗАО «Атрус», ООО «АгриВолга»), так и специализированные компании. Предприятия перерабатывают зерно (АО «Рыбинский мукомольный завод»), изготавливают кондитерские изделия (ООО «Собрание, ООО «Некрасовская кондитерская фабрика»), овощные и молочные консервы (ЗАО «Еремеевское», АО «Консервный завод «Поречский»). Повсеместно на территории области работают хлебозаводы (АО «Даниловский хлебозавод», ОАО «Любимхлеб», ЗАО «Переславский хлебозавод»), молокозаводы (ОАО «Ярмолпрод», ООО «Молочные продукты») и птицефабрики (ОАО «Волжанин», АО «Угличская птицефабрика»), кроме того, функционируют предприятия по производству макаронных изделий, минеральной воды, мясопродуктов.

Иностранные предприятия на территории региона



Производство фармацевтической продукции в регионе представлено такими компаниями, как АО «Р-Фарм», АО «Фармославль», ООО «Тева», ООО «Такеда Фармасьютикалс», ЗАО «Ярославская фармацевтическая фабрика», АО «Фирма «ВИТАФАРМА», ООО «Ростовская фармацевтическая фабрика». Объем выручки предприятий отрасли - более 1,4 млрд руб., растет последние 5 лет со среднегодовым темпом 24%.

3.2.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок, к которому относится Объект оценки

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,

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

От этого зависит состояние и перспектива рынка.

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

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

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

В целом по большинству проанализированных экономических показателей отмечается отрицательная динамика до даты составления настоящего Отчёта. Вследствие этого, влияние общей политической и социально-экономической обстановки в Ярославской области и в Российской Федерации в целом на рынок оцениваемого объекта также является отрицательным.

Исходя из проведенного анализа Оценщик сделал вывод, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки, а также тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, оказали отрицательное влияние на рынок Объекта оценки.

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ГАРАЖЕЙ И МАШИНОМЕСТ⁵

Средняя стоимость гаражей в России за год выросла на 5,1%, составив 350,2 тыс. руб., пишет «РБК Недвижимость», ссылаясь на исследования аналитиков сервиса объявлений «Авито-Недвижимость».

Продавцы подняли цены в 21 из 23 крупнейших городов. Больше всего стоимость выросла в Перми (+12,6%) — до 342,3 тыс. руб., Нижнем Новгороде (+11,9%) — до 365 тыс. руб., Санкт-Петербурге (+11,3%) — до 380,1 тыс. руб., Ростове-на-Дону (+11,3%) — до 518 тыс. руб. и Москве (+8,2%) — до 612,7 тыс. руб. Исключениями стали только два города: Воронеж, где ценник сократился на 0,8%, составив 335 тыс. руб., а также Ижевск, где средняя стоимость не изменилась (131,9 тыс. руб.), выяснили эксперты.

За год число выставленных на продажу гаражей выросло на 5,4%, а спрос на их покупку остался на прежнем уровне. Почти 60% россиян предпочитают хранить свои автомобили и другой транспорт в кирпичных гаражах, 25% выбирают железобетонные и около 14% остановились на металлических, говорится в заметке.

Минэкономразвития ранее подготовило проект закона о гаражной амнистии. По задумке авторов, документ должен урегулировать рынок частных гаражей, деятельность кооперативов, а также упростить процедуру оформления прав собственности на гаражи и участки под ними.

⁵ Источник: <http://vseon.com/novosti/v-gorodah-rossii-dorozhayut-garazhi>

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

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

Основными ценообразующими факторами при определении стоимости квартиры, согласно «Справочника оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 г., являются:

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

Местоположение. Жилые дома, расположенные в непосредственной близости от остановки общественного транспорта, с огражденной придомовой территорией, с парковкой у дома, могут предлагаться по цене значительно выше, чем с отсутствием этих факторов:

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

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

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

Проведенное исследование рынка жилой недвижимости позволило выявить следующие ценообразующие факторы:

Таблица 6. Ценообразующие факторы

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
Условия финансирования состоявшейся или	Российский рынок недвижимости непрозрачен. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи	

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам. Следовательно, корректировка на условия финансирования не применяется	
Скидка на торг	5,3%-13,8%	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Фактор времени	зависит от ситуации и тенденций рынка	сайт https://rosrealt.ru/cena
Местоположение	коэффициент 0,53-1,89	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Близость к остановкам общественного транспорта	коэффициент 0,97-1,10	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Наличие огражденной придомовой территории;	коэффициент 1,05-1,13	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Наличие парковки у дома	коэффициент 1,03-1,12	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Функциональное назначение	Данный ценообразующий фактор является основополагающим и не подвергается корректировкам, т.к. это может привести к существенному искажению итоговой стоимости	
Площадь	коэффициент 0,75-1,33	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Материал стен	коэффициент 0,75-1,33	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Этаж расположение/этажность	коэффициент 0,82-1,33	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Видовые характеристики	коэффициент 0,77-0,89	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Физическое состояние	коэффициент 0,81-1,23	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Потребность в ремонте	2 771 – 15 507 руб./кв.м.	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.

Фактор стоимости	Диапазоны коррек-тировок, %, коэфф.	Источники информации
Прибыль предпринимателя	11,2%-24,5%	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.

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

3.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

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

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

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

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

Вывод. Наиболее эффективное использование Объекта оценки – по прямому назначению.

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

4.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При использовании данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода.

4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

Применение подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Для определения рыночной стоимости объекта оценки анализировались следующие элементы сравнения.

Передаваемые права

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

Условия финансирования

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

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

Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Условия продажи

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

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

Размер корректировки для производственно-складских площадей определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.311-312, таб.187. Размер поправки на торг представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица 7. Рекомендуемые значения скидки на торг на цены предложений (активный рынок)

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	10,8%	12,8%

Состояние рынка

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

Причинами, обуславливающими необходимость проведения данной корректировки, являются:

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

В данном случае необходимо учесть, что все объекты аналоги выставлялись на продажу в январе 2022 г., в связи с этим нет необходимости вводить данную корректировку.

Для измерения независимых корректировок применялся метод относительного сравнительного анализа (relative comparison analysis). Данный подход относится к качественным методам. На основе изучения данных рынка анализировались сравнимые продажи.

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

- **1 этап:** кодировка ценообразующих характеристик им назначаются по степени предпочтения абсолютные значения. Качественные характеристики кодируются по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код».
- **2 этап:** относительная кодировка ценообразующих факторов. Производится приведение кодов к относительным величинам. Для этого код объекта по каждому из факторов делит на максимальное значение (на общую сумму кодов ценообразующего фактора). После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно

единице.

- **3 этап:** расчет коэффициента качества. Чтобы отразить степень влияния ценообразующих факторов на стоимость, им присваиваются веса, согласно их значимости. По результатам кодирования и приведения рассчитывается суммарный коэффициент качества как сумма кодов для каждого объекта. В данной модели его можно рассматривать как самостоятельный показатель, отражающий суммарное качество объекта оценки и аналогов. После этого рассматриваемые аналоги разбиваются на две выше-указанные группы.

После разделения становится очевиден ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

Для выполнения расчетов стоимости объектов недвижимости методом прямого сравнения продаж были подобраны объекты-аналоги, приведенные в таблице 8.

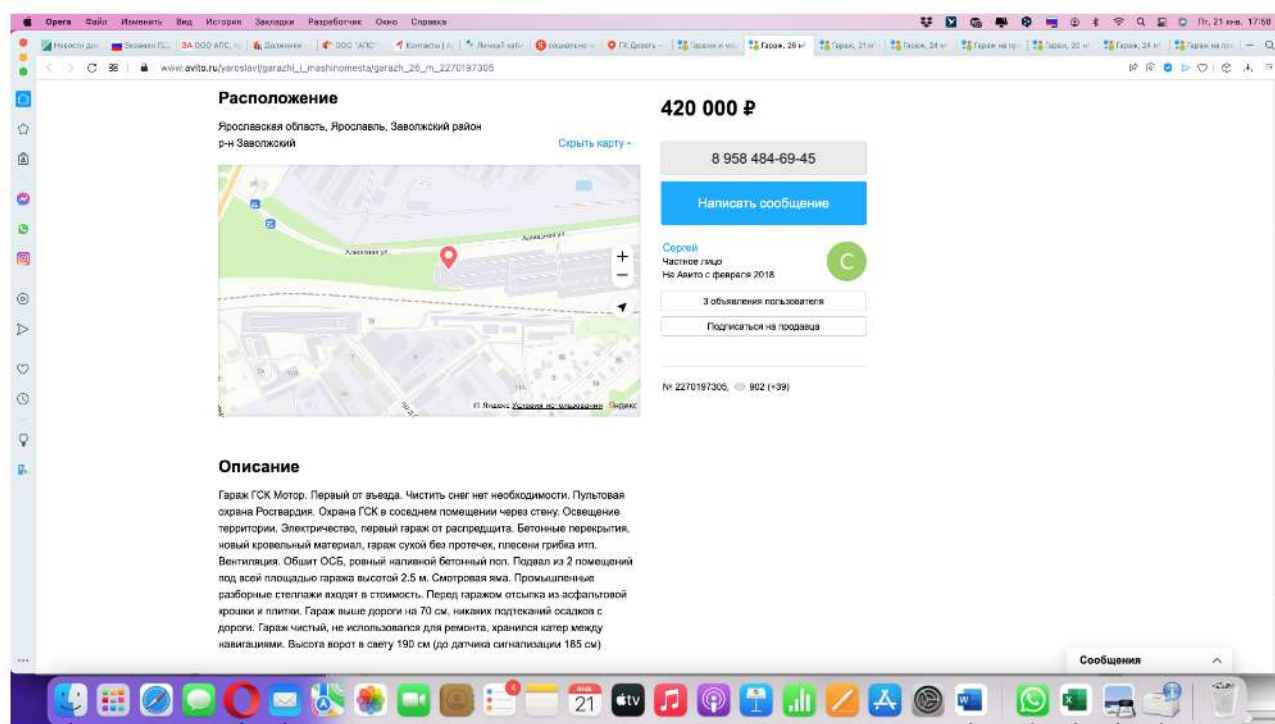
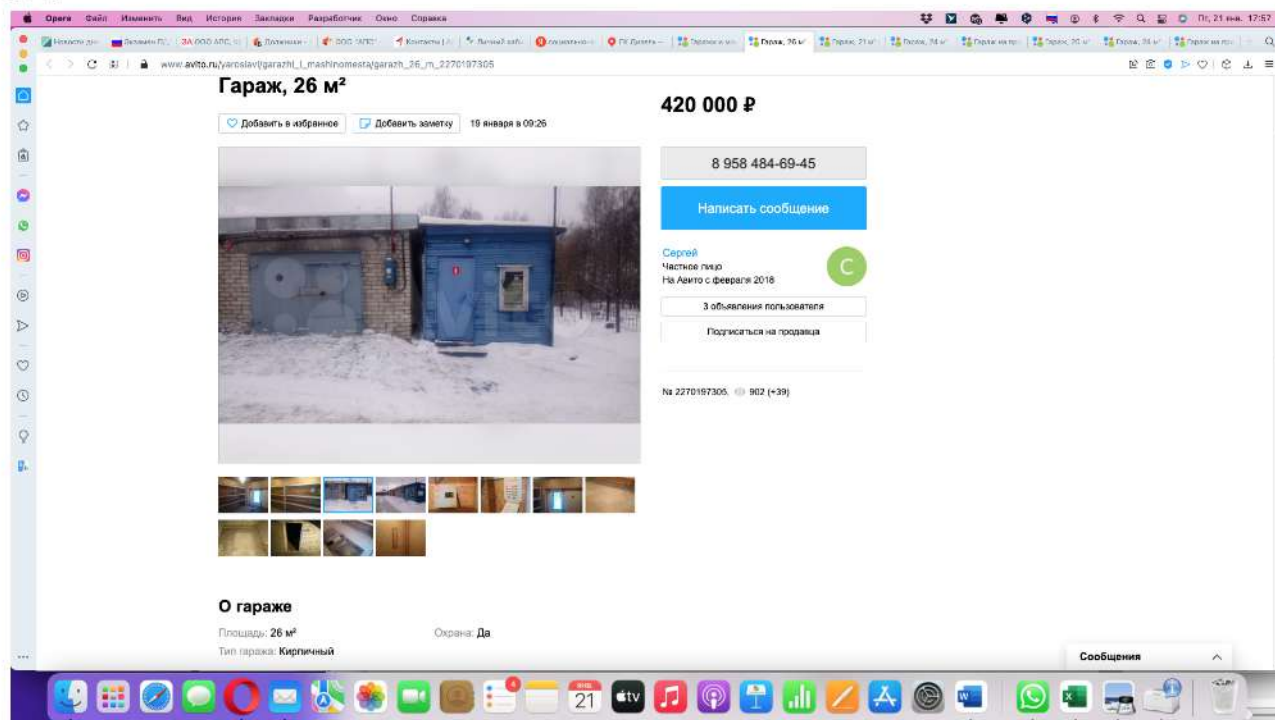
Таблица 8. Описание объектов-аналогов

Местоположение	Материал стен здания	Площадь, кв.м	Стоимость предложения, руб.	Состояние	Источник информации
Ярославская область, г. Ярославль, ул. Алмазная, ГСК «Мотор»	Кирпичные	26,0	420 000	Хорошее	https://www.avito.ru/ya-roslavl/garazhi_i_mashin-omesta/garazh_26_m_2-270197305
Ярославская область, г. Ярославль, ул. Алмазная, ГСК «Мотор»	Кирпичные	21,0	250 000	Хорошее	https://www.avito.ru/ya-roslavl/garazhi_i_mashin-omesta/garazh_21_m_9-10664439
Ярославская область, г. Ярославль, ул. Алмазная, ГСК «Дизель»	Кирпичные	24,0	239 000	Хорошее	https://www.avito.ru/ya-roslavl/garazhi_i_mashin-omesta/garazh_24_m_2-045109365

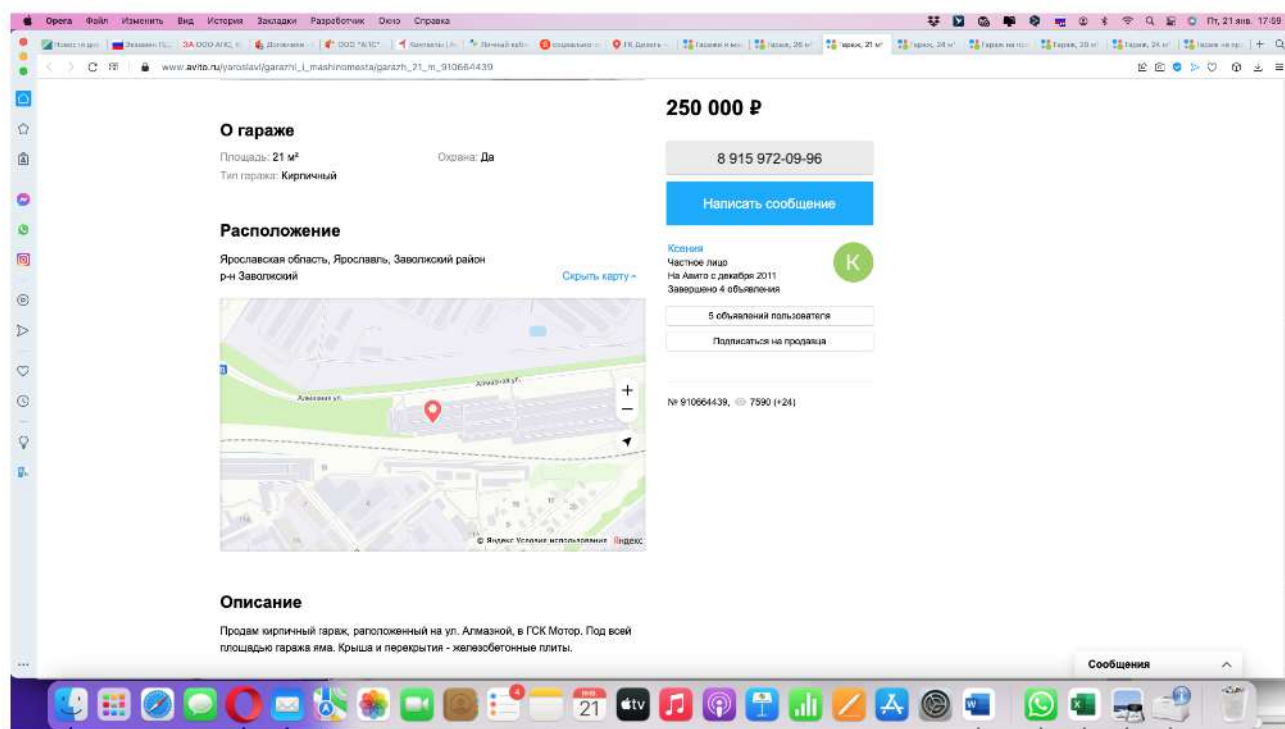
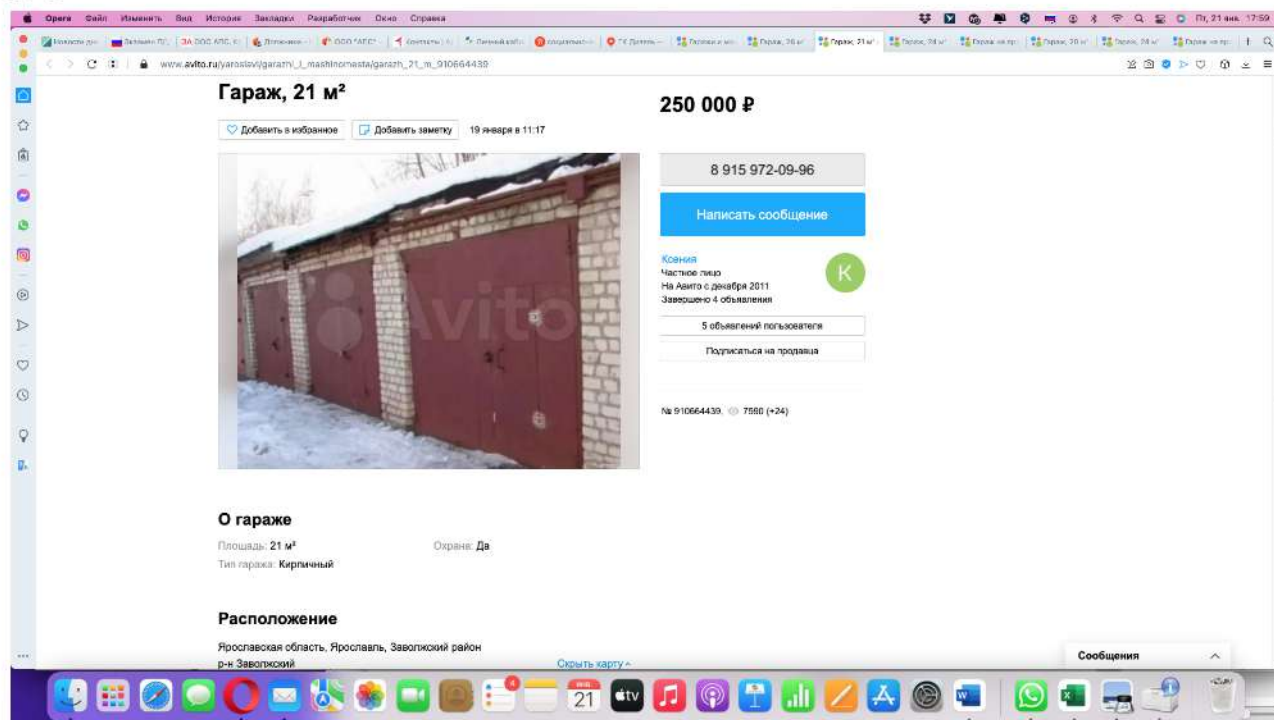


Местоположение	Материал стен здания	Площадь, кв.м	Стоимость предложения, руб.	Состояние	Источник информации
Ярославская область, г. Ярославль, ул. Алмазная, ГСК «Мотор»	Кирпичные	36,1	350 000	Хорошее	https://www.avito.ru/yaroslavl/garazhi_i_mashin/omesta/garazh_2125804591
Ярославская область, г. Ярославль, ул. Алмазная, ГСК «Дизель»	Кирпичные	20,0	300 000	Хорошее	https://www.avito.ru/yaroslavl/garazhi_i_mashin/omesta/garazh_20_m_2284045327

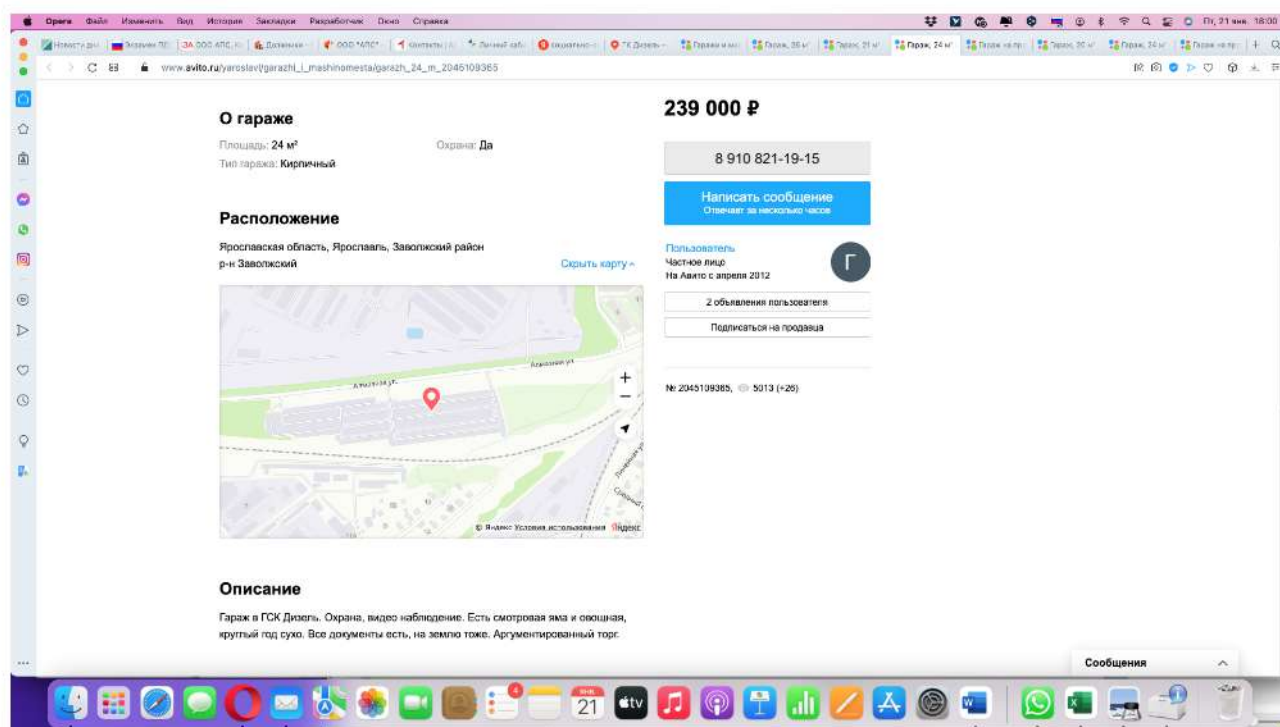
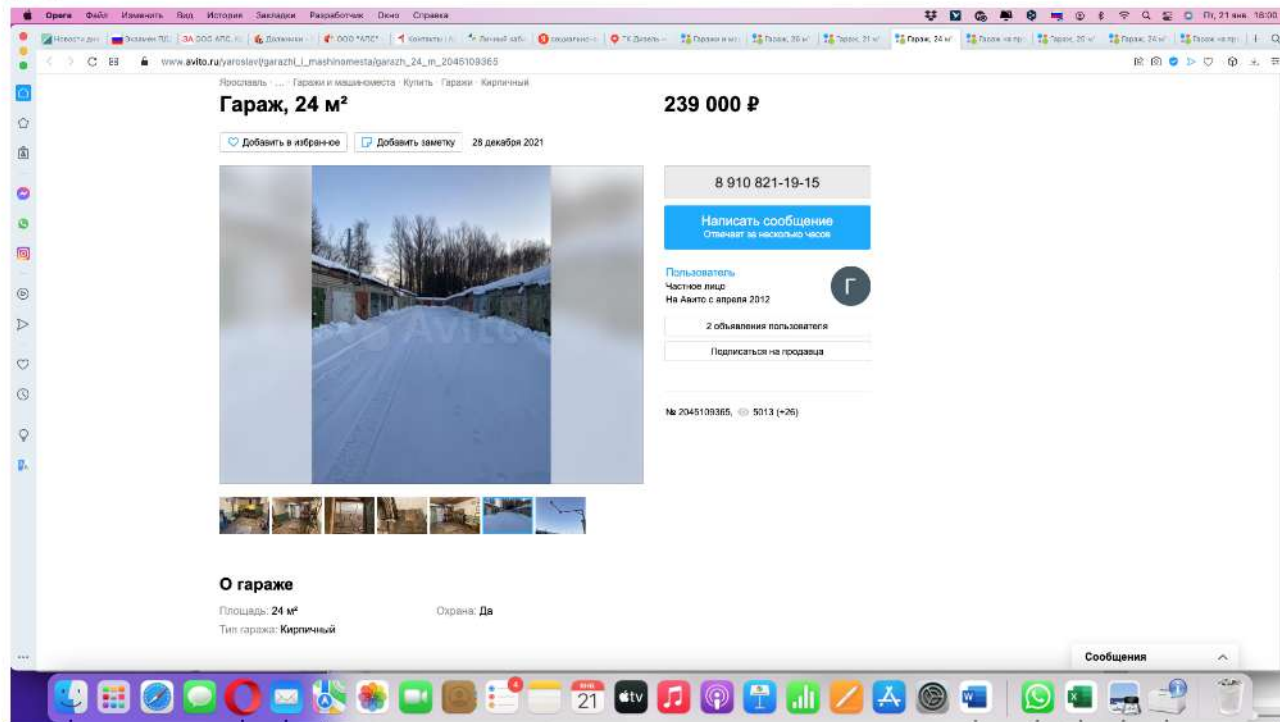
Изображение 4. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №1



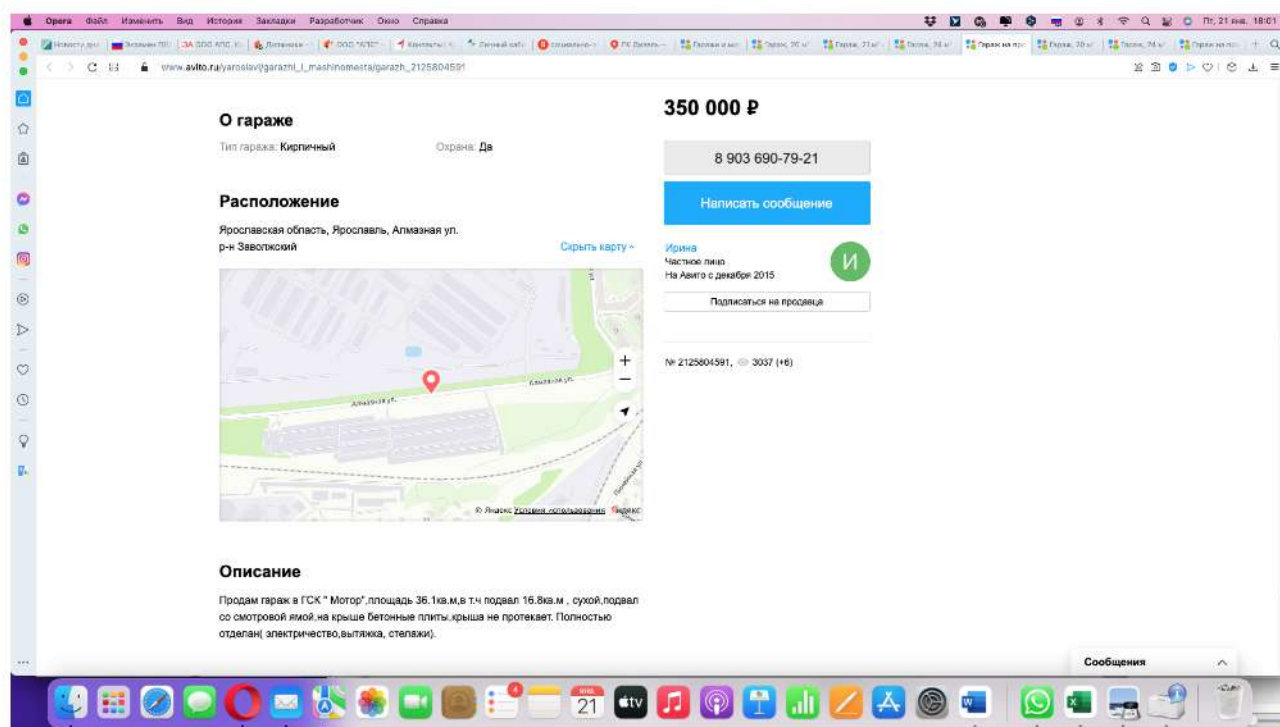
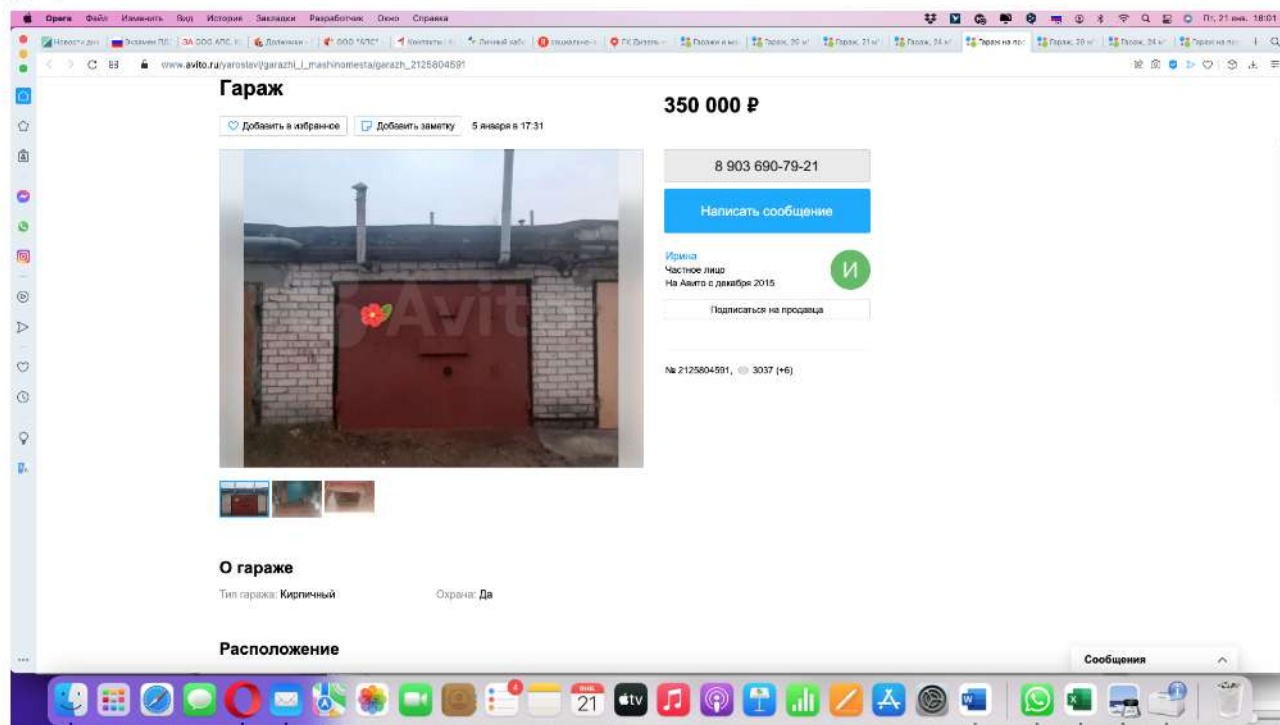
Изображение 5. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №2



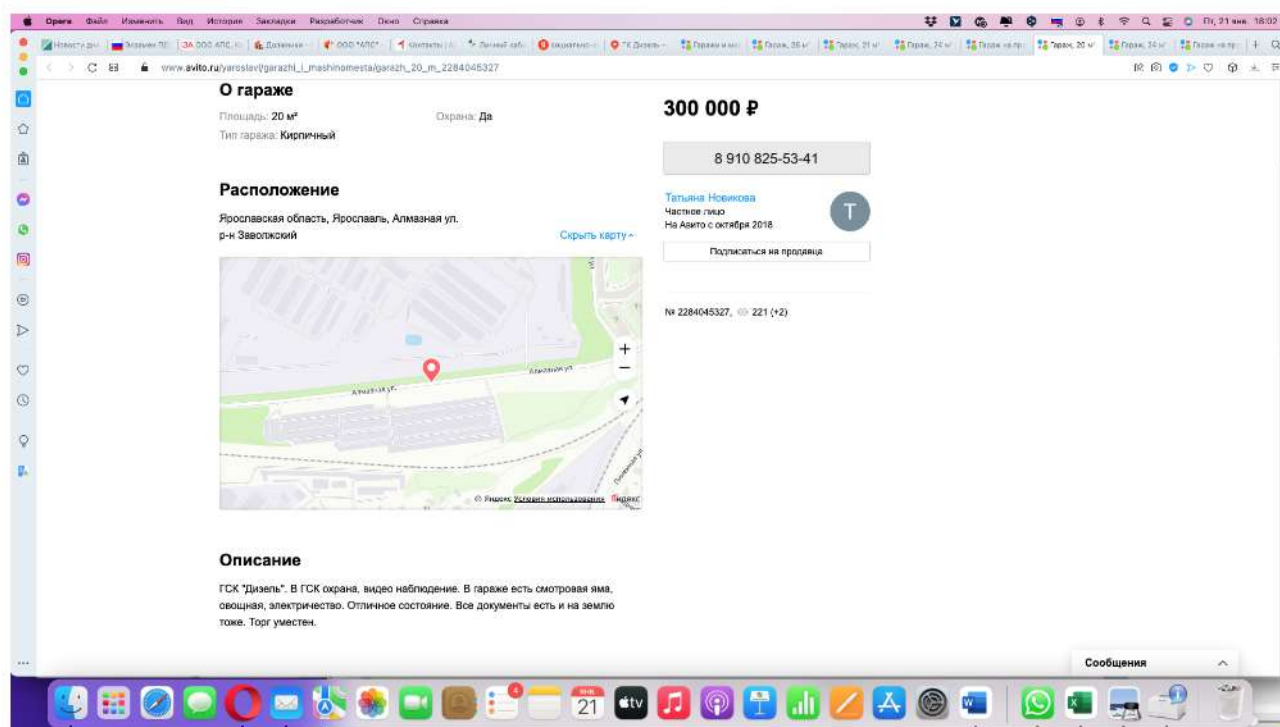
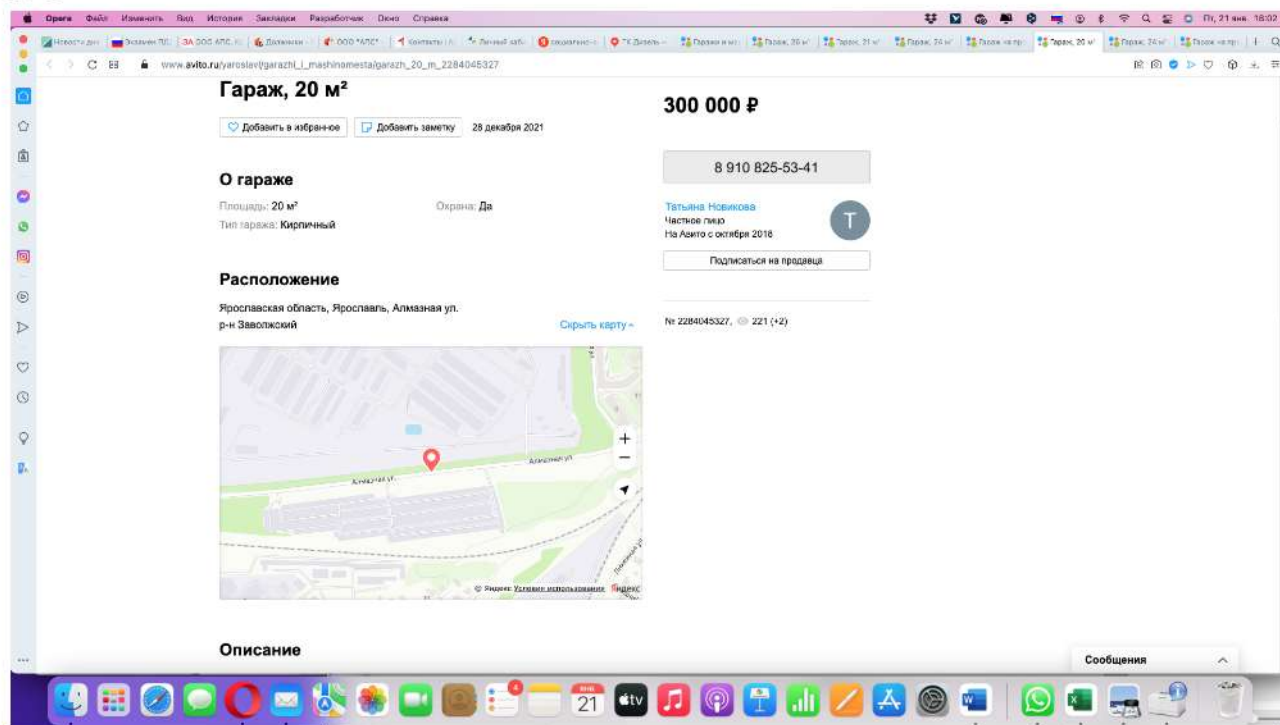
Изображение 6. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №3



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



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



На первом этапе качественной оценки происходит кодирование основных характеристик объектов. Система кодировки, которую использовали Оценщики, приведена в таблице 9.

Таблица 9. Система кодировки основных характеристик объектов

Фактор	Значение	Код
Район расположения здания	Центральная часть города	4
	Район, приближенный к центру	3
	Район, удаленный от центра	2

Фактор	Значение	Код
Инфраструктура	Окраина города	1
	Отлично развита	4
	Хорошо развита	3
	Удовлетворительно развита	2
	Не удовлетворительно развита	1
Транспортная доступность	Отличная	4
	Хорошая	3
	Удовлетворительная	2
	Неудовлетворительная	1
Материал стен здания	Кирпичные стены	4
	Железобетонные стены	3
	Шлакоблочные стены	2
	Деревянные стены	1
Физическое состояние здания	Отличное	4
	Хорошее	3
	Удовлетворительное	2
	Неудовлетворительное	1
Физическое состояние внутренней отделки	Отличное	4
	Хорошее	3
	Удовлетворительное	2
	Неудовлетворительное	1
Физическое состояние внутренних инженерных коммуникаций	Хорошее	3
	Удовлетворительное	2
	Неудовлетворительное	1

Результаты кодирования приведены в таблице 10.

Таблица 10. Результаты кодирования

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость объекта, руб.		420 000	250 000	239 000	350 000	300 000
Корректировка на уторгование		0,884	0,884	0,884	0,884	0,884
Скорректированная стоимость объекта, руб.		371 280	221 000	211 276	309 400	265 200
Корректировка на дату проведения оценки		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость объекта, руб.		371 280	221 000	211 276	309 400	265 200
Площадь объекта, руб.	23,6	26,0	21,0	24,0	36,1	20,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м объекта, руб.		14 280	10 524	8 803	8 571	13 260
Район расположения здания	2	2	2	2	2	2
Инфраструктура	3	3	3	3	3	3
Транспортная доступность	3	3	3	3	3	3

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Материал стен здания	4	4	4	4	4	4
Физическое состояние здания	3	3	3	3	3	3
Физическое состояние внутренней отделки помещения	3	3	3	3	3	3
Физическое состояние внутренних инженерных коммуникаций	3	3	3	3	3	3

Результаты относительной корректировки приведены в таблице 11.

Таблица 11. Результаты относительной корректировки

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Район расположения здания	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Вес (рейтинг) показателя	5	5	5	5	5	5
Взвешенное значение	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Инфраструктура	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Вес (рейтинг) показателя	7	7	7	7	7	7
Взвешенное значение	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25
Транспортная доступность	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Вес (рейтинг) показателя	7	7	7	7	7	7
Взвешенное значение	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25
Материал стен здания	1	1	1	1	1	1
Вес (рейтинг) показателя	2	2	2	2	2	2
Взвешенное значение	2	2	2	2	2	2
Физическое состояние здания	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Вес (рейтинг) показателя	4	4	4	4	4	4
Взвешенное значение	3	3	3	3	3	3
Физическое состояние внутренней отделки помещения	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Вес (рейтинг) показателя	7	7	7	7	7	7
Взвешенное значение	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25
Физическое со-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
стояние внутренних инженерных коммуникаций						
Вес (рейтинг) показателя	7	7	7	7	7	7
Взвешенное значение	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Сумма взвешенных значений кодов	30,25	30,25	30,25	30,25	30,25	30,25
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		14 280	10 524	8 803	8 571	13 260
Стоимость/сумма кодов	366,53	472,07	347,89	291,01	283,33	438,35
Стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.	11 087,52					
Площадь объекта оценки, кв.м	23,6					
Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	261 666					
Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (округленно до тысяч), руб.	262 000					

4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 12. Данные по трем подходам оценки

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	262 000р.
Доходный	не применялся

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату проведения оценки составляет:

262 000 (Двести шестьдесят две тысячи тысяч) рублей.

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



Михайлин Алексей Владимирович



«21» января 2022 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №294 от 20 мая 2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №295 от 20 мая 2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №296 от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 г.
6. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
7. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

ГЛОСАРИЙ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.

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

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Саморегулируемая организация оценщиков – некоммерческая организация, созданная с целью регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

Заказчик – физическое или юридическое лицо, 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 – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Дата проведения оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доход-

ный.

Объект оценки – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Метод сравнительной стоимости – способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) – способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустраимый.

Физический износ – износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ – износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Устранимый износ - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустраимый износ - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

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

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

Выписка № 0697
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

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

Общества с ограниченной ответственностью

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

"ЕВРОФИНАНС"

о том, что

Михайлин Алексей Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов "25" декабря 2007 года за регистрационным № 01067.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

Дата составления выписки "9" августа 2018 года.

Заместитель исполнительного директора

О.А. Воронина



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

МИХАЙЛИН
Алексей Владимирович
ИНН 710400461509

является членом

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

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

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

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01067

Дата выдачи 25 декабря 2007 года

ООО «Зетта Страхование»
 ИНН 7710280644,
 ОГРН 1027739205240
 Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
 Россия, 121087, г. Москва,
 Багратионовский проезд, дом 7, корп.
 11 тел.: 8 (495) 967-17-81

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНОЧНОЙ
КОМПАНИИ

№ ПОО - 0011331982 от 20 августа 2021г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЕвроФинанс»		
Юридический адрес:	300041, г. Тула, ул. Пушкинская, д. 10/40-42, пом. 1		
Фактический адрес:	300041, г. Тула, ул. Пушкинская, д. 10/40-42, пом. 1		
Серия и номер свидетельства ОГРН:	Номер ОГРН: 1057100599930	ИНН: 7105035853	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	ООО «ЕвроФинанс»		
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности;		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности;			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по всем страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования), в т.ч.	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	3250 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 коп.)	
По страхованию ответственности за нарушение договора на проведение оценки	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	3250 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,065%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	6500 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 коп.)		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
По одному страховому случаю:	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.). Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	0 руб. 00 коп. (НУЛЬ рублей 00 коп.).		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 24.08.2021г. до 24 ч. 00 мин. 23.08.2022г.		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	☒ Единовременно ☐ В рассрочку:		
1-й взнос в размере : оплатить до	2-й взнос в размере : оплатить до	3-й взнос в размере : оплатить до	4-й взнос в размере : оплатить до
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии. 9.2. Случай признается страховым, если: 9.2.1. действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом			

дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора.

Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утере и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтвержден решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом).

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда;

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zettains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

Стороны договорились о том, что на денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются.

При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в)

Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015г. <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/> являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора)

Страхователь/Представитель Страхователя: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами, саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме. /Фадеева А.В./	Представитель ООО «Зетта Страхование»: Должность ФИО / <i>Давлетшин</i> / директор филиала в г. Казань, Давлетшин А.Ф. Доверенность № 216 от 01.03.2021г. М.П.:
--	--

Заполняется посредником	
1. Посредник	
2. Куратор (штатный сотрудник)	
3. Кредитная организация	
4. Канал продаж	
5. Специальные условия	
6. Точка продаж	

Дата:	Вид Полиса:	
Специалист ООО «Зетта Страхование»	Подпись:	ФИО:



0011443223
к Руководству, за подписью договоров

страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
Россия, 121087, г. Москва,
Багратионовский проезд, дом 7, корп. 11
тел.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО – 0011443223
от 20 декабря 2021г.**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Михайлин Алексей Владимирович		
Адрес регистрации:	РФ, Тульская область, Ленинский район, с.Маслово, ул. Владимирская, д.10, кв.6		
Паспортные данные:	7004 639579 выдан Привокзальным РОВД г. Тулы 04.11.2004г.		
ИНН:	710400461509		
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключающие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности;		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности;			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба;			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)		
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,07%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	3500 руб. 00 коп. (Три тысячи рублей 00 коп.)		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.).	1 750,00 руб.	
По страхованию финансовых рисков (удалить строку, если судебные расходы и издержки не являются в покрытие)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.).	1 750,00 руб.	
По одному страховому случаю:	5 000 000,00 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.). Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	0 руб. 00 коп. (ноль рублей 00 коп.).		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00 ч. 00 мин. 24.12.2021г. до 24 ч. 00 мин. 23.12.2022 г.			
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса			
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	☒ Единовременно: 23.12.2021г. ☐ В рассрочку:		
1-й взнос в размере _____:	2-й взнос в размере _____:	3-й взнос в размере _____:	4-й взнос в размере _____:
оплатить до _____	оплатить до _____	оплатить до _____	оплатить до _____
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если:			
9.2.1. действия (бездействия) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.			



0011443223

0011443223

Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об опровержении оценки, произведенной Страхователем, произошед в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признава Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателю был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для подравнивания с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.lifich.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.5. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению сумм платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в)

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта

Страхование» от 02.02.2015 г. <https://zetsins.ru/company/info/insurance-rules/> являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь:

Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, ознакомлен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, оговариваются в Правилах, настоящем Полисе (приложении к нему), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), или полностью разъяснены и приняты. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базисного стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - потребителей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставляется Страховщиком в полном объеме.

Михайлин А.В.

Представитель ООО «Зетта Страхование»:

Должность ФИО / Подпись представителя ООО Зетта страхование
 г. Саранск Катасов А.В.
 Доверенность №061 от 10.08.2021г.
 .М.П.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027214-1

« 03 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

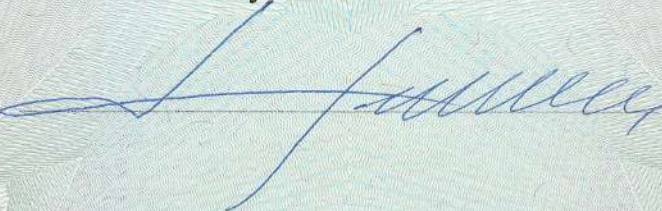
выдан

Михайлину Алексею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » августа 20 21 г. № 211

Директор



А.С. Бункин

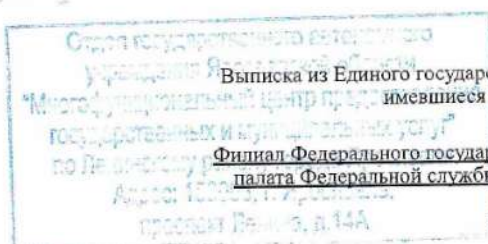
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » августа 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., бл. 73 № 484

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Лист 1



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ярославской области

полное наименование органа регистрации прав

16 марта 2021г.

№ КУВИ-002/2021-22610677

На основании запроса от 15.03.2021, поступившего на рассмотрение 15.03.2021, сообщаем, что правообладателю Котова Лариса Львовна; дата рождения: 17.03.1964; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 78 08 № 705984 от 16.04.2009 выдан: Отделением УФМС России по Ярославской области в Кировском районе города Ярославля; СНИЛС: 053-884-241 79; адрес места жительства или места пребывания: 150003, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Красный Съезд, д. 2А, кв. 3., в период с 01.01.2018 по 13.03.2021 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	76:23:010101:151997
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ярославская (обл), Ярославль (г.), Алмазная (ул.), ГСК "Дизель"
		Площадь:	23,6
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.12.2014
		номер государственной регистрации:	76-76-01/147/2014-132
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 09.12.2013
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.10.2020
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	76:23:022101:90
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	объекты гаражного назначения; Для иных видов жилой застройки
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, городской округ город Ярославль, г. Ярославль, ул. Алмазная, д.2к.
		Площадь:	25172 +/- 55
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность
		дата государственной регистрации:	12.12.2014
		номер государственной регистрации:	76-76-01/147/2014-133
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 09.12.2013

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		подпись, фамилия
	М.П. Сертификат: 6731697470421110760118071887907210035 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021		

2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76:23:022101:90-76/097/2020-149
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76:23:022101:90-76/023/2020-138
	2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76:23:022101:90-76/023/2020-127
	2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76:23:022101:90-76/023/2019-111
	2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76:23:022101:90-76/023/2019-99
	2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76:23:022101:90-76/017/2019-83
	2.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76:23:022101:90-76/023/2018-75
	2.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76:23:022101:90-76/023/2018-74
	2.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76:23:022101:90-76/023/2018-73
	2.3.10	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	76-76/023-76/001/021/2015-2430/1
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.10.2020
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	76:23:030607:302
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Красный Съезд, д. 2а, кв. 3
		Площадь:	53.8
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	17.11.2016
		номер государственной регистрации:	76-76/023-76/001/021/2016-2369/2

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СЕРТИФИКАТЕ ЭН	Имя, фамилия
М.П. Сертификат: 6731607470451188718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021		

Лист 3

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры от 10.11.2016
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	20.05.2019
4	Получатель выписки		Жуков Михаил Николаевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
 Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	имя, фамилия
Сертификат: 673160747043140097601100710679677818635 Владелец: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021		





1146/2021-152469(2)



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

150999, г. Ярославль, пр. Ленина, 28

<http://yaroslavl.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Ярославль
15 декабря 2021 года

Дело № A82-17259/2020
Б/

Резолютивная часть определения от 02 декабря 2021 года

Арбитражный суд Ярославской области в составе судьи Нащекиной Н.В.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Дорошенко В.Ю.,

рассмотрев в судебном заседании

заявление финансового управляющего Котовой Ларисы Львовны Жукова Михаила Николаевича

о признании недействительным договора купли-продажи гаражного бокса и земельного участка, заключенного между должником Котовой Ларисой Львовной, Березкиной Альбиной Степановной и Коротковой Натальей Валерьевной

по делу о несостоятельности (банкротстве) Котовой Ларисы Львовны,

при участии:

должника Котовой Л.Л. по паспорту,

ответчика Коротковой Н.В. по паспорту,

установил:

Определением Арбитражного суда Ярославской области от 23.10.2020 заявление Котовой Ларисы Львовны принято к производству, возбуждено производство по делу о признании Котовой Л.Л. несостоятельным (банкротом).

Решением Арбитражного суда Ярославской области от 26.11.2020 Котова Лариса Львовна (дата рождения: 17.03.1964; место рождения: гор. Ярославль; адрес регистрации: г. Ярославль, ул. Красный съезд, 2А-3, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС): 053-884-241-79, ИНН 760401037132) признана несостоятельной (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина сроком на пять месяцев – до 26 апреля 2021 года.

Финансовым управляющим имуществом Котовой Ларисы Львовны утвержден Жуков Михаил Николаевич – член Ассоциации «Сибирская гильдия антикризисных управляющих».

Сообщение о признании должника несостоятельным (банкротом) и введении в отношении должника процедуры реализации имущества опубликовано в официальном печатном издании газете «Коммерсантъ» № 239 от 26.12.2020, стр. 92.

В Арбитражный суд Ярославской области обратился финансовый управляющий Котовой Ларисы Львовны Жуков Михаил Николаевич с заявлением о признании недействительным договора купли-продажи гаражного бокса и земельного участка, заключенного между должником Котовой Ларисой Львовной, Березкиной Альбиной Степановной и Коротковой Натальей Валерьевной.

Определением Арбитражного суда Ярославской области от 29.10.2021 заявление принято к рассмотрению, судебное заседание назначено на 02 декабря 2021 года в 14 час. 00 мин.

К судебному заседанию финансовый управляющий направил в материалы дела уточненное заявление, просит признать недействительным договор купли-продажи от 26.09.2020, заключенный между Должником, Березкиной Альбиной Степановной и Коротковой Натальей Валерьевной по продаже гаражного бокса № 111 в ГСК «Дизель» и доли 33/25172 земельного участка, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Алмазная, в районе дома № 9.

В судебном заседании должник и ответчик с требованиями финансового управляющего согласились, последствия применения недействительности сделки в виде возврата в конкурсную массу должника отчужденного им имущества, взыскании с Коротковой Н.В. в пользу Березкиной А.С. 150 тыс. руб. и восстановлении задолженности Котовой Л.Л. перед Коротковой Н.В. по судебному приказу от 16.06.2020 им понятны, должник и ответчик с ними согласны.

Ответчик Короткова Н.В. подтвердила факт получения денежных средств от Березкиной А.С.

Финансовый управляющий, ответчик Березкина А.С., иные лица, участвующие в деле о банкротстве, в судебное заседание не явились. В силу норм статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о месте и времени судебного заседания извещены надлежащим образом.

На основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в отсутствие не явившихся лиц.

На основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заявитель вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований.

Судом принимается уточнение заявленных требований (исх. № б/н от 25.11.2021) в части формулировки заявленных требований на основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку это не противоречит закону и не нарушает права других лиц.

Судом установлено, между Котовой Л.Л. и Коротковой Натальей Валерьевной 02.01.2017 заключен договор займа, по которому Короткова Наталья Валерьевна (Займодавец) передает в собственность Котовой Ларисе Львовне (Заемщик) денежные средства в размере 300 000 руб., а Заемщик обязуется вернуть денежные средства до 01 января 2020 года.

Короткова Н.В. и Котова Л.Л. 02.06.2020 г. обратились в судебный участок № 3 Кировского судебного района г. Ярославля с заявлением об утверждении мирового соглашения от 01.06.2021 г. по договору займа от 02.01.2017 г.

Определением Кировского районного суда г. Ярославля от 14.08.2020 по делу № 13-1257/2020 в удовлетворении заявления Коротковой Натальи Валерьевны и Котовой Ларисы Львовны об утверждении мирового соглашения на стадии исполнения судебного приказа мирового судьи судебного участка № 3 Кировского судебного района г. Ярославля от 16.06.2020 г. отказано.

Суд отметил, что по состоянию на дату обращения в суд с заявлением об утверждении мирового соглашения 02.06.2020 г. какого-либо судебного акта в отношении Котовой Л.Л. в пользу Коротковой Н.В., связанного с исполнением обязательств по договору займа от 02.01.2017 г., не выносилось.

11.06.2020 г. в судебный участок представлено заявление Коротковой Н.В. о вынесении судебного приказа в отношении Котовой Л.Л. о взыскании долга по договору займа в размере 150 000 руб.

Судебным приказом Мирового судьи судебного участка № 3 Кировского судебного района г. Ярославля от 16.06.2020 по делу № 2.3-1185/2020 с Котовой Ларису Львовны в пользу Коротковой Натальи Валерьевны взыскана задолженность по договору займа в размере 150 000 руб.

Судебный приказ вступил в законную силу 10.07.2020 г.

26.09.2020 между Котовой Л.Л. (Продавец-Должник), Березкиной Альбиной Степановной (Покупатель) и Коротковой Натальей Валерьевной (Взыскатель) заключен договор купли-продажи (далее – Договор купли-продажи).

Согласно п. 1 Договора купли-продажи Котова Л.Л. продала, а Березкина А.С. купила следующее недвижимое имущество: гаражный бокс, назначение: нежилое, общая площадь 23,6 кв.м, этаж 1, подвал, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Алмазная, ГСК «Дизель», бокс 111, кадастровый (условный) номер: 76:23:010101:151997.

Согласно п. 3 Продавец-Должник продал, а Покупатель купил следующее недвижимое имущество: долю в праве 33/25172 общей долевой собственности земельного участка, кадастровый номер 76:23:022101:90 под выше указанным гаражным боксом, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения гаражей, общая площадь 25172 кв. м., адрес (местонахождения) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Алмазная, в районе дома № 9, кадастровый (условный) номер: 76:23:022101:90.

В соответствии с п.5 Договора купли-продажи указанное недвижимое имущество: бокс 111 в ГСК «Дизель» и долю 33/25172 земельного участка по ул. Алмазной, в районе дома 9 Продавец-Должник продает Покупателю за 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей, которые уплачены полностью на момент подписания настоящего договора купли- продажи Взыскателю.

Согласно п. 8 Взыскатель погашает Продавцу-Должнику задолженность 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей по судебному приказу от 16.06.2020 года, выданному Мировой судьей судебного участка № 3 Кировского судебного района города Ярославля Папаевой Т.П. по Делу №2.3-1185/2020 по Договору займа от 02 января 2017года. Далее претензий по данному вопросу по долгу не имеет.

Договор купли-продажи зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 11.10.2020, номер регистрации 76:23:010101:151997-76/097/2020-2.

Финансовый управляющий Котовой Л.Л. Жуков Михаил Николаевич, полагая, что договор купли-продажи имущества, передача Березкиной А.С денежных средств в размере 150 000 руб. кредитору должника Коротковой Н.В. повлекли преимущественное удовлетворение требований ответчика перед иными кредиторами должника, обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением. В качестве правового основания конкурсный управляющий должника ссылается на п. 1 ст. 61.3 Закона о банкротстве, ст. 10, 168 Гражданского кодекса РФ.

В силу [статьи 32](#) Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) и [части 1 статьи 223](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным

настоящим [Кодексом](#), с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Согласно [пункту 1 статьи 61.1](#) Закона о банкротстве сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в настоящем Федеральном [законе](#).

Исходя из [абзаца 2 пункта 7 статьи 213.9](#) Закона о банкротстве финансовый управляющий вправе подавать в арбитражный суд от имени гражданина заявления о признании недействительными сделок по основаниям, предусмотренным [статьями 61.2 и 61.3](#) названного Закона, а также сделок, совершенных с нарушением указанного [Закона](#).

В [пункте 1](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Постановление N 63) разъясняется, что под сделками, которые могут оспариваться по правилам [главы III.1](#) этого Закона, понимаются, в том числе действия, направленные на исполнение обязательств и обязанностей, возникающих в соответствии с гражданским, трудовым, семейным законодательством, законодательством о налогах и сборах, таможенным законодательством Российской Федерации, процессуальным законодательством Российской Федерации и другими отраслями законодательства Российской Федерации, а также действия, совершенные во исполнение судебных актов или правовых актов иных органов государственной власти.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 61.3](#) Закона о банкротстве сделка, совершенная должником в отношении отдельного кредитора или иного лица, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка влечет или может повлечь за собой оказание предпочтения одному из кредиторов перед другими кредиторами в отношении удовлетворения требований, в частности при наличии одного из следующих условий:

сделка направлена на обеспечение исполнения обязательства должника или третьего лица перед отдельным кредитором, возникшего до совершения оспариваемой сделки;

сделка привела или может привести к изменению очередности удовлетворения требований кредитора по обязательствам, возникшим до совершения оспариваемой сделки;

сделка привела или может привести к удовлетворению требований, срок исполнения которых к моменту совершения сделки не наступил, одних кредиторов при наличии не исполненных в установленный срок обязательств перед другими кредиторами;

сделка привела к тому, что отдельному кредитору оказано или может быть оказано большее предпочтение в отношении удовлетворения требований, существовавших до совершения оспариваемой сделки, чем было бы оказано в случае расчетов с кредиторами в порядке очередности в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве).

Как разъяснено в [абзаце 9 пункта 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 N 63](#) «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Постановление N 63), платежи и иные сделки, направленные на исполнение обязательств (предоставление отступного, зачет и т.п.), относятся к случаям, указанным не в [абзаце 3](#), а в [абзаце 5 пункта 1 статьи 61.3](#) Закона о банкротстве.

Согласно [пункту 2 статьи 61.3](#) Закона о банкротстве сделка, указанная в [пункте 1 настоящей статьи](#), может быть признана арбитражным судом недействительной, если она совершена после принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом или в течение одного месяца до принятия арбитражным судом такого заявления.

В [пункте 11](#) Постановления N 63 разъяснено, что, если сделка с предпочтением была совершена после принятия судом заявления о признании должника банкротом или в течение одного месяца до принятия судом заявления о признании должника банкротом, то в силу [пункта 2 статьи 61.3](#) Закона о банкротстве для признания ее недействительной достаточно обстоятельств, указанных в [пункте 1 статьи 61.3](#), в связи с чем наличия иных обстоятельств, предусмотренных [пунктом 3](#) данной статьи (в частности, недобросовестности контрагента), не требуется.

В силу [статьи 65](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается в обоснование своих требований и возражений.

Из материалов рассматриваемого дела следует, что дело о банкротстве возбуждено 23.10.2020, оспариваемая сделка совершена 26.09.2020 (зарегистрирована 11.10.2020), то есть в течение одного месяца до принятия судом заявления о признании должника банкротом, то есть в период подозрительности, предусмотренный [пунктом 2 статьи 61.3](#) Закона о банкротстве.

На дату совершения оспариваемой сделки у должника имелись неисполненные обязательства перед иными кредиторами, а именно перед ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие», Акционерным обществом «Альфа-Банк», АО «Банк Русский Стандарт», а также уполномоченным органом.

Таким образом, на момент отчуждения Должником гаражного бокса и земельного участка у Должника имелась просроченная задолженность перед кредиторами. Вывод активов причинил убытки указанным кредиторам, нарушив их права.

Данные обстоятельства свидетельствуют об оказании кредитору должника – Коротковой Наталье Валерьевне большего предпочтения в отношении удовлетворения требований, существовавших до совершения оспариваемой сделки, чем было бы оказано в случае расчетов с кредиторами в порядке очередности в соответствии с [Законом](#) о банкротстве.

Таким образом, заявление о признании сделки недействительной на основании [статьи 61.3](#) Закона о банкротстве как совершенных с предпочтением подлежит удовлетворению.

Согласно [пункту 2 статьи 167](#) Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 61.6](#) Закона о банкротстве все, что было передано должником или иным лицом за счет должника или в счет исполнения обязательств перед должником, а также изъято у должника по сделке, признанной недействительной в соответствии с [главой III.1](#) Закона о банкротстве, подлежит возврату в конкурсную массу.

В силу [абзаца 2 пункта 25](#) Постановления N 63 в случае признания на основании [статей 61.2](#) или [61.3](#) Закона о банкротстве недействительными действий должника по уплате денег, передаче вещей или иному исполнению обязательства, а также иной сделки должника,

направленной на прекращение обязательства (путем зачета встречного однородного требования, предоставления отступного или иным способом), обязательство должника перед соответствующим кредитором считается восстановленным с момента совершения недействительной сделки, а право требования кредитора по этому обязательству к должнику (далее - восстановленное требование) считается существовавшим независимо от совершения этой сделки (**абзац первый пункта 4 статьи 61.6 Закона о банкротстве**).

Учитывая, что в настоящее время право собственности на спорное имущество зарегистрировано за Березкиной Альбиной Степановной, суд считает возможным применить последствия недействительности сделок в виде:

- восстановления права собственности Котовой Ларисы Львовны на *гаражный бокс*, назначение: нежилое, общая площадь 23.6 кв.м., этаж 1, подвал, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Алмазная, ГСК «Дизель», бокс 111, кадастровый (условный) номер: 76:23:010101:151997

- земельный участок, доля в праве общей долевой собственности 33/25172*, кадастровый номер 76:23:022101:90 под выше указанным гаражным боксом, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения гаражей, общая площадь 25172 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Алмазная, в районе дома № 9, кадастровый номер (условный) номер 76:23:022101:90.

- взыскании с Коротковой Натальи Валерьевны в пользу Березкиной Альбины Степановны 150 000 рублей.

- восстановлении задолженности Котовой Ларисы Львовны перед Коротковой Натальей Валерьевной в размере 150 000 рублей по судебному приказу от 16.06.2020, выданному мировым судьей судебного участка № 3 Кировского судебного района города Ярославля по делу № 2.3-1185/2020.

В соответствии со **статьей 110** Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина по заявлению об оспаривании сделки относится на ответчика.

Руководствуясь **статьями 60, 61.1, 61.3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд**

О П Р Е Д Е Л И Л:

Признать недействительным договор купли-продажи гаражного бокса и земельного участка, заключенный между продавцом Котовой Ларисой Львовной, покупателем Березкиной Альбиной Степановной и взыскателем Коротковой Натальей Валерьевной.

Применить последствия недействительности сделки:

Восстановить право собственности Котовой Ларисы Львовны на *гаражный бокс*, назначение: нежилое, общая площадь 23.6 кв.м., этаж 1, подвал, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Алмазная, ГСК «Дизель», бокс 111, кадастровый (условный) номер: 76:23:010101:151997

земельный участок, доля в праве общей долевой собственности 33/25172, кадастровый номер 76:23:022101:90 под выше указанным гаражным боксом, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения гаражей, общая площадь 25172 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Алмазная, в районе дома № 9, кадастровый номер (условный) номер 76:23:022101:90.

7

A82-17259/2020

Взыскать с Коротковой Натальи Валерьевны в пользу Березкиной Альбины Степановны 150 000 рублей.

Восстановить задолженность Котовой Ларисы Львовны перед Коротковой Натальей Валерьевной в размере 150 000 рублей по судебному приказу от 16.06.2020, выданному мировым судьей судебного участка № 3 Кировского судебного района города Ярославля по делу № 2.3-1185/2020.

Взыскать с Коротковой Натальи Валерьевны в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб.

Исполнительный лист выдать после вступления определения суда в законную силу.

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства во Второй арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его принятия (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Ярославской области, в том числе посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте суда в сети «Интернет», – через систему «Мой арбитр» (<http://my.arbitr.ru>).

Судья

Нащекина Н.В.

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 21.10.2021 11:04:49
Кому выдана Нашекина Нинэль Валентиновна