

Заключение о рыночной стоимости

1. Объект оценки:

Рыночная стоимость жилого помещения, кадастровый номер 35:24:0203011:734, назначение жилое, общая площадь 51,1 кв.м., этаж 4, адрес объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Профсоюзная, д. 29, кв. 12 (1/4 доля в праве общей долевой собственности)

2. Сведения о Правообладателе:

Яценко Евгений Александрович (24.03.1981 г.р., паспорт 19 02 462777, выдан 29.04.2002г. УВД г. Вологды, СНИЛС: 070-708-968 76) – 1/4 доля в праве общей долевой собственности

3. Сведения об исполнителе:

Финансовый управляющий	Цветков Евгений Анатольевич
ИНН	352525624612
Адрес для корреспонденции:	160001, г. Вологда, а/я 6
СРО	Ассоциация "СГАУ" - Ассоциация "Сибирская гильдия антикризисных управляющих", Рег. № 12982, дата регистрации в Росреестре 19.03.2013

4. Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.

5. Цель определения стоимости: Для реализации имущества должника в процедуре банкротства.

6. Дата определения стоимости: 10.01.2023 г.

7. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки выступает жилое помещение, кадастровый номер 35:24:0203011:734, назначение жилое, общая площадь 51,1 кв.м., этаж 4, адрес объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Профсоюзная, д. 29, кв. 12 (1/4 доля в праве общей долевой собственности)

Расположение оцениваемого объекта недвижимости фрагменте карты г. Вологда (по данным Яндекс.Карт)

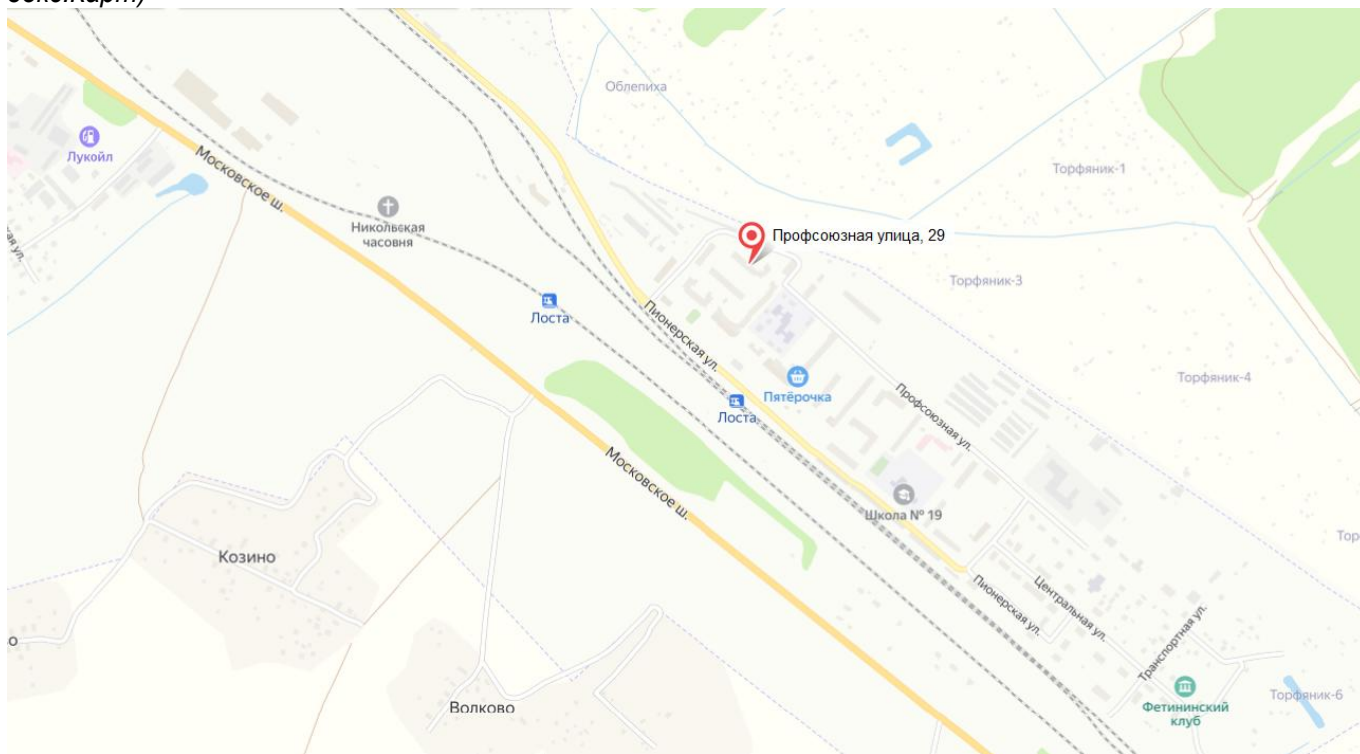


Таблица. Краткая характеристика объекта оценки

Адрес	Вологодская область, г. Вологда, ул. Профсоюзная, д. 29, кв. 12
Кадастровый номер	35:24:0203011:734
Общая площадь, кв.м.	51,1
Этаж	4
Имущественные права	Право общей долей собственности. Яценко Евгений Александрович – 1/4 доля н/д – 1/4 доля н/д – 1/4 доля н/д – 1/4 доля
Кадастровая стоимость, руб.	1537079,99 руб.
Состояние отделки	н/д

Общая характеристика здания¹

Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	1992	Площадь зем. участка общего имущества м ²	4163
Детская площадка	Есть	Площадь парковки м ²	245
Дом признан аварийным	Нет	Серия, тип постройки здания	нет данных в тех.паспорте
Количество жилых помещений	70	Спортивная площадка	Есть
Класс энергетической эффективности	Не присвоен	Формирование фонда кап. ремонта	На счете регионального оператора
Количество подъездов	6	Тип дома	Многоквартирный дом
Наибольшее количество этажей	5	Состояние дома	Исправный
Наименьшее количество этажей	5		
Площадь жилых помещений м ²	2517.60		
Площадь помещений общего имущества м ²	432		

Инженерные системы

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

Конструктивные элементы

Несущие стены	Кирпич	Фундамент	Сборный
Площадь подвала, кв.м	1271.40		
Мусоропровод	Отсутствует		
Перекрытия	Плоские железобетонные плиты		

Данные сайта Росреестра, сервиса справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн



Помещение

Дата обновления информации: 07.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Ранее присвоенные номера

Условный номер	35:24:0:10658:4/12ж
Инвентарный номер	10658

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0203011:734
Дата присвоения кадастрового номера	24.11.2011

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Вологодская область, г Вологда, ул Профсоюзная, д 29, кв 12
Площадь, кв.м	51.1
Назначение	Жилое
Этаж	04

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1537079.99
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	09.01.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 35-35-01/035/2009-496 от 01.04.2009 Общая долевая собственность № 35-35-01/035/2009-496 от 01.04.2009 Общая долевая собственность № 35-35-01/035/2009-496 от 01.04.2009 Общая долевая собственность № 35-35-01/035/2009-496 от 01.04.2009 Общая долевая собственность № 35-35-01/035/2009-496 от 01.04.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 35:24:0203011:734-35/020/2020-12 отсутствует Запрещение регистрации № 35:24:0203011:734-35/027/2019-3 отсутствует Запрещение регистрации № 35:24:0203011:734-35/081/2021-29 отсутствует Запрещение регистрации № 35:24:0203011:734-35/095/2022-34 отсутствует Запрещение регистрации № 35:24:0203011:734-35/068/2022-35 отсутствует

¹ <https://dom.mingkh.ru/>

8. Расчет рыночной стоимости

Основной подход для оценки жилой недвижимости – сравнительный.

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

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

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценка стоимости методом сравнительного анализа

Таблица. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации			https://www.avito.ru/vologda/kvartiry/3-k_kvartira_564m_55et._2440233009	https://www.avito.ru/vologda/kvartiry/3-k_kvartira_594m_55et._2454793197	https://www.avito.ru/vologda/kvartiry/2-k_kvartira_44m_55et._2268845733

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание аналога			Количество комнат: 3 Общая площадь: 56,4 м² Площадь кухни: 7,4 м² Жилая площадь: 36,8 м² Этаж: 5 из 5 Балкон или лоджия: лоджия Тип комнат: изолированные Высота потолков: 2,5 м Санузел: раздельный Окна: на улицу Ремонт: косметический Способ продажи: свободная	Количество комнат: 3 Общая площадь: 59,4 м² Площадь кухни: 6,2 м² Жилая площадь: 40,8 м² Этаж: 5 из 5 Балкон или лоджия: балкон Тип комнат: изолированные Санузел: раздельный Окна: во двор Ремонт: требует ремонта Способ продажи: свободная	Количество комнат: 2 Общая площадь: 44 м² Площадь кухни: 6 м² Жилая площадь: 33 м² Этаж: 5 из 5 Балкон или лоджия: балкон Тип комнат: изолированные Санузел: раздельный Окна: во двор Ремонт: косметический Способ продажи: альтернативная
Общая площадь, кв.м.	м²	51,5	56,4	59,4	44
Цена предложения	руб.		2 980 000	2 300 000	2 000 000
Цена 1 м² общей площади	руб.		52 837	38 721	45 455
Внесение корректировок					
Состав оцениваемых прав		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки			0	0	0
Скорректированная цена	руб.		52 837	38 721	45 455
Поправка на торг					
Корректировка	%		-5,3%	-5,3%	-5,3%
Величина корректировки			-2 800	-2 050	-2 400
Скорректированная цена	руб.		50 037	36 671	43 055
Условия продажи		свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки			0	0	0
Скорректированная цена	руб.		50 037	36 671	43 055
Дата продажи		4 кв. 2022 г.	4 кв. 2022 г.	4 кв. 2022 г.	4 кв. 2022 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки			0	0	0
Скорректированная цена	руб.		50 037	36 671	43 055
Местоположение		г Вологда, ул Профсоюзная, д 29, кв 12	Вологда, Пионерская ул., 22А р-н Лоста	Вологда, Профсоюзная ул., 21 р-н Лоста	Вологда, Пионерская ул., 22 р-н Лоста
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки			0	0	0
Скорректированная цена	руб.		50 037	36 671	43 055
Тип дома		кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки			0	0	0
Скорректированная цена	руб.		50 037	36 671	43 055
Количество комнат		н/д	3	3	2
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки			0	0	0
Скорректированная цена	руб.		50 037	36 671	43 055
Этажность/этаж		5 / 4	5 / 5	5 / 5	5 / 5
Корректировка	%		6,00%	6,00%	6,00%
Величина корректировки			3 010	2 210	2 590
Скорректированная цена	руб.		53 047	38 881	45 645
Общая площадь		51,5	56,4	59,4	44
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки			0	0	0
Скорректированная цена	руб.		53 047	38 881	45 645
Площадь кухни		н/д	7,4	6,2	8,1
Корректировка	%		0,00%	0,0%	0,00%
Величина корректировки			0	0	0
Скорректированная цена	руб.		53 047	38 881	45 645
Состояние квартиры (уровень отделки)		бюджетный ремонт	современный ремонт	бюджетный ремонт	бюджетный ремонт
Корректировка	%		-8,3%	0,0%	0,0%
Величина корректировки			-4 403	0	0
Скорректированная цена	руб.		48 644	38 881	45 645
Выводы					
Количество внесенных поправок			3	2	2
Весовой коэффициент, %	%		25,00%	37,50%	37,50%
Средняя цена 1 м²	руб.		43 900		
Рыночная стоимость квартиры, округленно	руб.		2 260 000		

Описание корректировок

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

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

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

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка жилой недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими (2 квартал 2022 г.).

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

Поправка на объем передаваемых прав

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

Поправка на торг

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 146

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

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

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

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

Поправка на условия финансирования

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

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

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

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

Поправка на условия продажи

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

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

Поправка на дату предложения

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

Поправка на площадь кухни

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

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

Поправка на отсутствие/наличие балкона, лоджии

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

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

Таблица 98

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

Поправка на количество санузлов квартиры

Таблица 125

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

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

Поправка на количество комнат

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

Поправка на общую площадь квартиры.

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

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

$$C = b \cdot S_n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

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

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,197}$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

Поправка на этаж расположения квартиры

Таблица 83

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

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

В данном случае, Финансовый управляющий

получил следующие размеры корректировки на этаж:

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
площадь	5 / 4	5 / 5	5 / 5	5 / 5
Коэффициент корректировки	1	0,94	0,94	0,94
Корректировка в процентах		6,00%	6,00%	6,00%

Поправка на материал стен здания

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

Поправка на состояние объекта.

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

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

Корректировка на состояние отделки произведена на основании следующей таблицы:

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 110

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

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

Уд.вес - удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - количество внесенных поправок в стоимость i -того сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

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

Таким образом, рыночная стоимость квартиры, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет: **2 260 000 рублей.**

9. Выводы о стоимости:

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

Рыночная стоимость жилого помещения, кадастровый номер 35:24:0203011:734, назначение жилое, общая площадь 51,1 кв.м., этаж 4, адрес объекта: Вологодская область, г Вологда, ул Профсоюзная, д 29, кв 12, по состоянию на 10.01.2023 г., составляет:

2 260 000 (Два миллиона двести шестьдесят тысяч) рублей.

Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, кадастровый номер 35:24:0203011:734, назначение жилое, общая площадь 51,1 кв.м., этаж 4, адрес объекта: Вологодская область, г Вологда, ул Профсоюзная, д 29, кв 12, по состоянию на 10.01.2023 г., составляет:

565 000 (Пятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

Финансовый управляющий имуществом
Яценко Евгения Александровича



Е.А. Цветков

Приложение. Копии материалов по объектам-аналогам
https://www.avito.ru/vologda/kvartiry/3-k_kvartira_564m_55et_2440233009

3-к. квартира, 56,4 м², 5/5 эт. ...

3-к. квартира, 56,4 м², 5/5 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





Онлайн-look

Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 56,4 м²

Площадь кухни: 7,4 м²

Жилая площадь: 36,8 м²

Этаж: 5 из 5

Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,5 м

Санузел: раздельный

Окна: на улицу

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

2 980 000 Р

52 837 Р за м²

8 981 427-39-16

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владис

Агентство

На Авито с ноября 2013

Завершено 12362 объявления

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Страшкова Юлия Александровна

ЖК премиум-класса

Symphony 34

В окружении парков

от 20 987 171 Р

2 комн. квартира

Эксклюзивная скидка 15%

от 15 349 757 Р

1 комн. квартира

3 года без %

Дизайнерская отделка

от 13 270 747 Р

Студия

6 мин до м. Дмитровская

Подробнее

Получить предложение

Квартиры в Петербурге от 3,7 млн.руб.

Готовность дома - 79%. 17 вариантов планировок. + отделка.

Ключи через 3 месяца.

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 56,4 м²

Площадь кухни: 7,4 м²

Жилая площадь: 36,8 м²

Этаж: 5 из 5

Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,5 м

Санузел: раздельный

Окна: на улицу

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

2 980 000 Р

52 837 Р за м²

8 981 427-39-16

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владис

Агентство

На Авито с ноября 2013

Завершено 12362 объявления

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

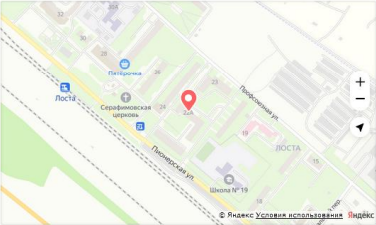
Контактное лицо

Страшкова Юлия Александровна

Расположение

Вологодская область, Вологда, Пионерская ул., 22А

рпн Лоста



Описание

Код объекта: 394413.

В тихом и спокойном микрорайоне Лоста продается 3-х комнатная квартира, которая идеально подходит для дружной семьи. В шаговой доступности детские сады, общеобразовательная школа №19, магазины. Во дворе дома детская площадка, большая парковка для автомобилей. Ближе расположена автобусная остановка. Дом кирпичный 1983 года постройки. Хорошая планировка: комнаты выходят на разные стороны. Большая, утепленная лоджия. Окна пластиковые, сделан косметический ремонт.

Квартира без обременений, взрослый собственник. Быстрый выход на сделку! Помощь в одобрении ипотеки по сниженным ставкам!

Пионерская улица

8

3-к. квартира, 59,4 м², 5/5 эт. X

← → ↺ 🏠

🔒 📄 📶 📶 https://www.avito.ru/vologda/kvartiry/3-k_kvartira_594m_55et_2454793197 67% ☆ 📧 ⬇️ ≡

Вологда - Недвижимость - Квартиры - Купить - Вторичка - 3-комнатные

3-к. квартира, 59,4 м², 5/5 эт.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)





2 300 000 ₽
38 721 ₽ за м²

8 981 440-24-97

Написать сообщение [📧](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаете?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

АН Оптим | Квартиры в Ярославле, Вологде
Агентство
На Авито с августа 2011
Завершено 6980 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Елена Кувардина

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 59,4 м²
Площадь кухни: 6,2 м²
Жилая площадь: 40,8 м²
Этаж: 5 из 5
Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Окна: во двор
Ремонт: требует ремонта
Способ продажи: свободная

Данные из ЕГРН

✓ Ограничения не найдены

⚠️ Параметры в объявлении не совпадают



Сообщения

3-к. квартира, 59,4 м², 5/5 эт. X

← → ↺ 🏠

🔒 📄 📶 📶 https://www.avito.ru/vologda/kvartiry/3-k_kvartira_594m_55et_2454793197 67% ☆ 📧 ⬇️ ≡

Данные из ЕГРН

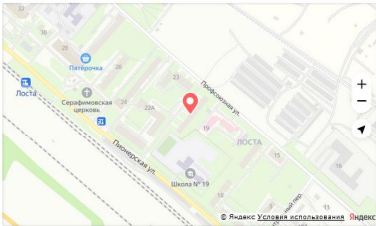
✓ Ограничения не найдены

⚠️ Параметры в объявлении не совпадают

Расположение

Вологодская область, Вологда, Профсоюзная ул., 21
р-н Лоста

[Скрыть карту](#)



Описание

Id 25103. Квартира под ремонт - прекрасный способ сделать всё для себя и по своему вкусу.
Светлая, окна на две стороны (обе во двор) Рядом школадетская и спортивная площадки. Лоста-компактный, комфортабельный микрорайон всё в шаговой доступности.
Чистота, порядок, много зелени. До города 15 минут на автобусе Регулярное транспортное сообщение.
Квартира юридически готова к продаже, освободит быстро.
Звоните, чтобы записаться на просмотр!

О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 5



Квартиры у м. Библиотека им. Ленина!

Сообщения

2-к. квартира, 44 м², 5/5 эт. из 5

Вологда · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 44 м², 5/5 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

8 911 540-02-08

Наталья
Агентство
На Авито с сентября 2015
Завершено 56 объявлений

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 44 м²
Площадь кухни: 6 м²
Жилая площадь: 33 м²
Этаж: 5 из 5
Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Окна: во двор
Ремонт: косметический
Способ продажи: альтернативная

Расположение

Вологодская область, Вологда, Пионерская ул., 22
рпн Лоста

Описание

Уютная квартира в кирпичном доме с балконом. Балкон застеклен. Комнаты изолированные. Звоните, смотрите, выбирайте.

О доме

Тип дома: кирпичный
Этажей в доме: 5

2 000 000 Р

45 455 Р за м²

ЖК премиум-класса
Symphony 34
В окружении парков
Подробнее
от 20 987 174 Р
2 комн. квартира
Эксклюзивная скидка 15%
от 15 349 757 Р
1 комн. квартира
3 года без %
Дизайнерская отделка
от 13 270 747 Р
Студия
6 мин до м. Дмитровская
Подробнее

Отдадим бесплатно

25 Гб трафика и 600 минут звонков

25 Гб

600 МИНУТ

Сообщения

10