



АНАЛИТИЧЕСКАЯ
ЭКСПЕРТНАЯ
ГРУППА

ОТЧЕТ №0509/23-ОЦ/Н
об оценке рыночной стоимости
двух земельных участков с расположенными на
них жилыми домами, находящимися по адресу:
Ярославская область, Ярославский
муниципальный район, Кузнечихинское
сельское поселение, д. Курдумово

Дата определения стоимости: 05.09.2023 г.

Дата составления отчета: 15.09.2023 г.

Заказчик: Потребительский кооператив
строительных новаций «Социальный капитал»

Санкт-Петербург
2023

Содержание

1. Общие сведения	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Информация, содержащаяся в задании на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки	8
1.4. Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	9
1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	9
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
1.9. Определение вида оцениваемой стоимости	11
1.10. Основные этапы процесса оценки	11
2. Описание объекта оценки	13
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	13
2.2. Сведения об имущественных правах и наличие обременений, связанных с объектом оценки	14
2.3. Результаты фотофиксации объекта оценки	15
2.4. Анализ местоположения объекта оценки	18
3. Анализ наиболее эффективного использования	20
4. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	22
4.1. Анализ и прогноз социально-экономического положения Российской Федерации	22
4.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Ярославской области	26
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	28
4.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	29
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования	29
4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30
4.4.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	35
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	40
5.1. Основные принципы оценки	40
5.2. Описание подходов к оценке	40
5.2.1. Описание затратного подхода	41
5.2.2. Описание доходного подхода	44
5.2.3. Описание сравнительного подхода	47
6. Расчет стоимости объекта оценки	50
6.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках Сравнительного подхода	50
6.2. Согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	69
7. Итоговое значение стоимости объекта оценки	70
8. Подписи исполнителей	70
9. Перечень используемых материалов	71
Приложение 1. Копии документов Исполнителя и Оценщика	72
Приложение 2. Документы, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	76

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке и дата его составления	0509/23-ОЦ/Н от 15.09.2023 г.
Основание для проведения оценки	Договор №0509/23-ОЦ/Н на оказание услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 15 сентября 2023 г. Договор заключен между АО «АЭГ» и Потребительский кооператив строительных новаций «Социальный капитал»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<ul style="list-style-type: none">• объект оценки №1: земельный участок кадастровый номер 76:17:033901:2600 общей площадью 899 кв. м с расположенным на нем жилым домом кадастровый номер 76:17:033901:6307 общей площадью 131,90 кв. м по адресу: Ярославская область, м. р-н Ярославский, с.п. Кузнечихинское, д. Курдумово, ул. Ясная, д. 29• объект оценки №2: земельный участок кадастровый номер 76:17:033901:4110 общей площадью 859 кв. м с расположенным на нем жилым домом кадастровый номер 76:17:033901:6259 общей площадью 99,80 кв. м по адресу: Ярославская область, Ярославский муниципальный район, Кузнечихинское сельское поселение, д. Курдумово, ул. Крымская, д. 51
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правообладатель	Полное наименование: Потребительский кооператив строительных новаций «Социальный капитал»; Сокращенное наименование: ПК "Социальный Капитал"; Адрес местонахождения: 150054 Ярославская область, город Ярославль, пр–т Ленина, д.50, пом.2; ОГРН 1197627018467 от 8 августа 2019 г.; ИНН / КПП 7604358641 / 760401001
Балансовая стоимость Объекта оценки	Информация отсутствует
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода	<ul style="list-style-type: none">• объект оценки №1 - 4 509 529 рублей;• объект оценки №2 - 2 977 832 рублей
Результаты оценки, полученные при применении затратного подход	Не применялся
Результаты оценки, полученные при применении доходного подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">• объект оценки №1 - 4 510 000 рублей;• объект оценки №2 - 2 980 000 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Указаны в разделе 1.7. «Допущения, использованные Оценщиками при проведении оценки» настоящего отчета, а также прочие допущения, приведенные в тексте настоящего отчета

1.2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Таблица 2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> • объект оценки №1: земельный участок кадастровый номер 76:17:033901:2600 общей площадью 899 кв. м с расположенным на нем жилым домом кадастровый номер 76:17:033901:6307 общей площадью 131,90 кв. м по адресу: Ярославская область, м. р-н Ярославский, с.п. Кузнечихинское, д. Курдумово, ул. Ясная, д. 29 • объект оценки №2: земельный участок кадастровый номер 76:17:033901:4110 общей площадью 859 кв. м с расположенным на нем жилым домом кадастровый номер 76:17:033901:6259 общей площадью 99,80 кв. м по адресу: Ярославская область, Ярославский муниципальный район, Кузнечихинское сельское поселение, д. Курдумово, ул. Крымская, д. 51
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок - право собственности 2. Жилой дом – право собственности
Полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), имущественный комплекс которой оценивается, а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	<p>Полное наименование: Потребительский кооператив строительных новаций «Социальный капитал»; Сокращенное наименование: ПК "Социальный Капитал"; Адрес местонахождения: 150054 Ярославская область, г.Ярославль, пр–т Ленина, д.50, пом.2; ОГРН 1197627018467 от 8 августа 2019 г.; ИНН / КПП 7604358641 / 760401001</p>
Правообладатель	<p>Полное наименование: Потребительский кооператив строительных новаций «Социальный капитал»; Сокращенное наименование: ПК "Социальный Капитал"; Адрес местонахождения: 150054 Ярославская область, город Ярославль, пр–т Ленина, д.50, пом.2; ОГРН 1197627018467 от 8 августа 2019 г.; ИНН / КПП 7604358641 / 760401001</p>
Цель и задача оценки	<p>Определение рыночной стоимости Объекта оценки в соответствии со статьями 130 и 139 ФЗ от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности «банкротстве» (в редакции от 30.12.2020 г.) для установления начальной цены продажи имущества должника</p>
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость</p>
Предпосылки стоимости	<p>Рыночная стоимость определяется исходя из предпосылок, характерных для рыночной стоимости, указанных в п. 14 ФСО II:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 05 сентября 2023 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Дата оценки	<p>05 сентября 2023 г.</p>
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • Оценка производится исходя из объема предоставленной Заказчиком информации. • Оценка рыночной стоимости производится без учета обременений, при их наличии
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • Предполагается, что правовая и техническая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности экспертов за ее неточность не предусматривается. • Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.

	<ul style="list-style-type: none"> • Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. • Отчет может быть использован только для указанной в нем цели оценки. • Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета. <p>В отчете использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте отчета</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку, за исключением случаев, установленных нормативно-правовыми актами Российской Федерации
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2023-155014374 от 05.07.2023 г. 2. Фотоматериалы
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации. Итоговая стоимость приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3. Сведение о Заказчике

Полное наименование	Потребительский кооператив строительных новаций «Социальный капитал»
Сокращенное наименование	ПК "Социальный Капитал"
Адрес местонахождения	150054 Ярославская область, г.Ярославль, пр-т Ленина, д.50, пом.2
ОГРН	1197627018467 от 8 августа 2019 г.
ИНН / КПП	7604358641 / 760401001

Источник информации: данные Заказчика

1.4. Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

Таблица 4. Сведение об Оценщике, проводившем оценку

ФИО	Васильев Дмитрий Юрьевич
Почтовый адрес	192029, г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 10, литера А, пом. 38
Контактный телефон	+7 (921) 305-31-50
Адрес электронной почты	du_85@mail.ru
ИНН	780157688917
СНИЛС	217-167-715 66
Членство в СРО	Ассоциация СРО «НКСО», рег. №01667 от 27.06.2008 г., место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3 ОГРН 1057747806918 от 12 августа 2005 г. ИНН/КПП 7706588852 / 770501001
Диплом об образовании в области оценочной деятельности	ПП №362518 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан МИПК СПбПУ 10.01.2008 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№031098-1 «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «ФРЦ» 22.10.2021 г. На основании решения №223. Действителен до 22.10.2024 г. №028759-2 «Оценка движимого имущества», выдан ФБУ «ФРЦ» 25.08.2021 г. на основании решения №214. Действителен до 25.08.2024 г.
Договор обязательного страхования ответственности оценщика	№433-191-141027/22 от 21.12.2022 г., заключен в филиале СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге. Страховая сумма: 5 000 000 руб. Период страхования: 19.12.2022 г. – 18.12.2023 г.
Стаж работы	Более 14 (четырнадцать) лет

Источник информации: данные Оценщика

Таблица 5. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Акционерное общество «Аналитическая экспертная группа»
Сокращенное наименование	АО «АЭГ»
Адрес местонахождения	192029, г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 10, лит. А, пом. 38
ОГРН и дата регистрации	1027801575328 от 11.12.2002 г.
ИНН / КПП	7802146286 / 781101001
Договор обязательного страхования при осуществлении оценочной деятельности	№433-191-105530/23 от 31.07.2023 г., заключен в филиале СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге. Страховая сумма: 100 000 000 руб. Период страхования: 16.08.2023 г. – 15.08.2024 г.
Контактный телефон	+7 (812) 602-05-82
Адрес электронной почты	info@aegocenka.ru

Источник информации: данные Оценщика

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Настоящим Оценщики и АО «АЭГ» подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщики и АО «АЭГ» не являются лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с Заказчиком в близком родстве и/или свойстве.

Оценщики и АО «АЭГ» не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора оценки и не являются кредиторами – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором и/или страховщиком Оценщиков и АО «АЭГ».

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

К проведению настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке не привлекались иные организации и специалисты, кроме указанных выше.

1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI, в отчете об оценке должны содержаться принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, в том числе не отраженные в задании на оценку.

Согласно п. 10 ФСО I, допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Перечень допущений и ограничений оценки приведены ниже.

1. Допущение о достоверности предоставленных Заказчиком документов: копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
2. При проведении оценки объекта оценки не проводится: инвентаризация, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
3. В процессе подготовки отчета Оценщик исходит из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком, а также из предположения, что все документы оформлены или будут оформлены надлежащим образом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (в т.ч. объект оценки прошел кадастровый учет и является объектом гражданского оборота). Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

5. Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
6. Отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки.
7. Оценщик обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов.
8. Итоговый результат должен быть представлен числом в рублях и может являться результатом математического округления.
9. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку.
11. Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
12. Оценщик не имеет интереса в имуществе, являющемся предметом оценки.
13. Вознаграждение Оценщика не зависит от каких-либо аспектов отчета.
14. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.
15. Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
16. Более частные и подробные допущения и ограничения приведены оценщиком в тексте Отчета.

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка проведена на основании следующих законов и стандартов:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 18.03.2020 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», являющийся основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО» обязательные к применению ее членами.

Применение при оценке Федеральных стандартов оценки обосновано тем, что данные Федеральные стандарты являются обязательными при осуществлении оценочной деятельности.

Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО» обосновано тем, что стандарты и правила саморегулируемой организации оценщиков являются обязательным для ее членов при осуществлении оценочной деятельности.

1.9. Определение вида оцениваемой стоимости

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости» (ФСО №II), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается – 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 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.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

1.10. Основные этапы процесса оценки

Таблица 6. План (этапы) процесса оценки

Подготовка проекта Договора об оценке и согласование его с Заказчиком	Проведено
Согласование задания на оценку Заказчиком оценки и Оценщиком или юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе Договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от Договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Проведено
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках имущества, права собственности на которое оцениваются	Проведено, см. Таблицу 7
Осмотр объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено, фотоматериалы представлены заказчиком и приведены разделе 2.3 настоящего отчета
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки, а также иных факторов, которые могут влиять на итоговый результат	Проведено
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке объекта оценки	Проведено

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. В процессе оценки соблюдены требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Таблица 7. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на имущество	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на имущество, право собственности на которое оценивается, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права собственника оцениваемого имущества	Проведено
Сопоставление данных об объекте оценки	Установление технических особенностей имущества, а также его соответствия данным представленной технической документации/ спецификации	Проведено
Установление данных об обременении на объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений имущества на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, право собственности на которое оценивается, включая обременение залогом или долговыми обязательствами	Проведено
Установление дополнительных характеристик объекта оценки	Установление иных количественных и качественных характеристик имущества, право собственности на которое оценивается, в том числе содержащих описание существующих прав на него	Проведено

Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности и удовлетворяет всем требованиям п. 10 ФСО III.

2. Описание объекта оценки

2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Объектами оценки являются два земельных участка с расположенными на них жилыми домами, находящимися по адресу: Ярославская область, Ярославский муниципальный район, Кузнечихинское сельское поселение, д. Курдумово, а именно:

- объект оценки №1: земельный участок кадастровый номер 76:17:033901:2600 общей площадью 899 кв. м с расположенным на нем жилым домом кадастровый номер 76:17:033901:6307 общей площадью 131,90 кв. м по адресу: Ярославская область, м. р-н Ярославский, с.п. Кузнечихинское, д. Курдумово, ул. Ясная, д. 29.
- объект оценки №2: земельный участок кадастровый номер 76:17:033901:4110 общей площадью 859 кв. м с расположенным на нем жилым домом кадастровый номер 76:17:033901:6259 общей площадью 99,80 кв. м по адресу: Ярославская область, Ярославский муниципальный район, Кузнечихинское сельское поселение, д. Курдумово, ул. Крымская, д. 51.

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики оцениваемого жилого дома объекта оценки №1

Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Качественная/количественная оценка
Кадастровый номер	76:17:033901:6307
Адрес объекта	Ярославская область, м.р-н Ярославский, с.п. Кузнечихинское, д. Курдумово, ул. Ясная, д. 29
Назначение	Жилое
Наименование	Жилой дом
Этажность	2
Общая площадь, кв. м	131,90
Строительный объем, куб. м	Нет данных
Год ввода в эксплуатацию	Нет данных
Стены	Газоблоки
Коммуникации	Электричество
Физическое состояние дома	Удовлетворительное (без внешней и внутренней отделки)
Состояние отделки помещений	Отделка отсутствует
Оборудование, мебель	Нет

Источник информации: Приложение №1 «Задание на оценку к Договору №0509/23-ОЦ/Н на оказание услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 15 сентября 2023 г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2023-155014374 от 05.07.2023 г.; информационное письмо; результаты фотофиксации

Таблица 9. Количественные и качественные характеристики оцениваемого жилого дома объекта оценки №2

Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Качественная/количественная оценка
Кадастровый номер	76:17:033901:6259
Адрес объекта	Ярославская область, Ярославский муниципальный район, Кузнечихинское сельское поселение, д. Курдумово, ул. Крымская, д. 51
Назначение	Жилое
Наименование	Жилой дом
Этажность	1
Общая площадь, кв. м	99,80
Строительный объем, куб. м	Нет данных
Год ввода в эксплуатацию	Нет данных
Стены	Каркасный, деревянный
Коммуникации	Электричество
Физическое состояние дома	Удовлетворительное (без внешней и внутренней отделки)
Состояние отделки помещений	Отделка отсутствует
Оборудование, мебель	Нет

Источник информации: Приложение №1 «Задание на оценку к Договору №0509/23-ОЦ/Н на оказание услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 15 сентября 2023 г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2023-155014374 от 05.07.2023 г.; информационное письмо; результаты фотофиксации

Таблица 10. Описание земельного участка объекта оценки №1

Наименование характеристик и параметров участка, ед. измерения	Качественная/количественная оценка
Кадастровый номер	76:17:033901:2600
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Отдельностоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью
Общая площадь, кв. м	899
Форма земельного участка	Прямоугольная
Рельеф участка	Ровный, полностью пригоден для строительства
Наличие ограждения	Не огорожен
Качество подъездных путей к участку	Асфальтированная дорога
Наличие благоустройства участка	Отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	403 426,25 руб

Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.05.2023 г. №КУВИ-001/2023-121376672; информационное письмо.; результаты фотофиксации, pkk.rosreestr.ru – публичная кадастровая карта

Таблица 11. Описание земельного участка объекта оценки №2

Наименование характеристик и параметров участка, ед. измерения	Качественная/количественная оценка
Кадастровый номер	76:17:033901:4110
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	отдельностоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью
Общая площадь, кв. м	899
Форма земельного участка	Прямоугольная
Рельеф участка	Ровный, полностью пригоден для строительства
Наличие ограждения	Не огорожен
Качество подъездных путей к участку	Асфальтированная дорога
Наличие благоустройства участка	Отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	385 476,25 руб.

Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.05.2023 г. №КУВИ-001/2023-121376672; информационное письмо.; результаты фотофиксации, pkk.rosreestr.ru – Публичная кадастровая карта

2.2. Сведения об имущественных правах и наличие обременений, связанных с объектом оценки

В соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 05.07.2023г. № КУВИ-001/2023-155014374 и земельные участки, и жилые дома принадлежат на праве собственности Потребительский кооператив строительных новаций «Социальный капитал»; ИНН: 7604358641; ОГРН: 1197627018467 от 08.08.2019 г. Юридический адрес: 150054, Ярославская область, город Ярославль, пр-кт Ленина, д. 50, помещ. 2.

Сведения об ограничении прав и обременении объектов оценки

В соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 05.07.2023г. № КУВИ-001/2023-155014374 существует ограничение права и обременение объекта недвижимости в виде запрещения регистрации для всех оцениваемых объектов.

Примечание: с учетом цели и задачи оценки - определение рыночной стоимости Объекта оценки в соответствии со статьями 130 и 139 ФЗ от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности «банкротстве» (в редакции от 30.12.2020 г.) определяется начальная цена продажи имущества должника, указанное выше ограничение прав и обременение объектов, при оценке не учитывается, что указано в Задании на оценку к Договору №0509/23-ОЦ/Н от 05 сентября 2023 г.

2.3. Результаты фотофиксации объекта оценки

Объект оценки №1 – объект, расположенный по адресу: Ярославская область, м.р-н Ярославский, с.п. Кузнечихинское, д. Курдумово, ул. Ясная, д. 29



Фотография 1.



Фотография 2.



Фотография 3.



Фотография 4.



Фотография 5.



Фотография 6.



Фотография 7.



Фотография 8.



Фотография 9.

Объект оценки №2 – объект, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский муниципальный район, Кузнецихинское сельское поселение, д. Курдумово, ул. Крымская, д. 51



Фотография 10.



Фотография 11.



Фотография 12.



Фотография 13.



Фотография 14.



Фотография 15.



Фотография 16.



Фотография 17.



Фотография 18.



Фотография 19.



Фотография 20.

2.4. Анализ местоположения объекта оценки¹

Курдумово — деревня в Ярославском районе Ярославской области России.

В рамках административно-территориального устройства относится к Рютневскому сельскому округу Ярославского района, в рамках организации местного самоуправления включается в Кузнечихинское сельское поселение.

Деревня находится в центральной части области, в зоне хвойно-широколиственных лесов, на правом берегу реки Толгоболки, на расстоянии примерно 1 километра (по прямой) к северу от города Ярославля, административного центра области и района.

Характеристика локального местоположения объекта оценки

Локальное местоположение объекта недвижимости характеризуется следующими факторами:

- низкий уровень развития инфраструктуры;
- производств и промзон поблизости нет;
- хорошая экология;
- подъездные пути удобные;
- доступность общественным транспортом – неудобная;
- преимущественная застройка - индивидуальные жилые дома;
- расстояние до северной границы Ярославля ~ 1 км.

¹ Интернет-сайт <https://ru.wikipedia.org/wiki>

Рисунок 1. Локальное местоположение объекта оценки относительно г. Ярославль

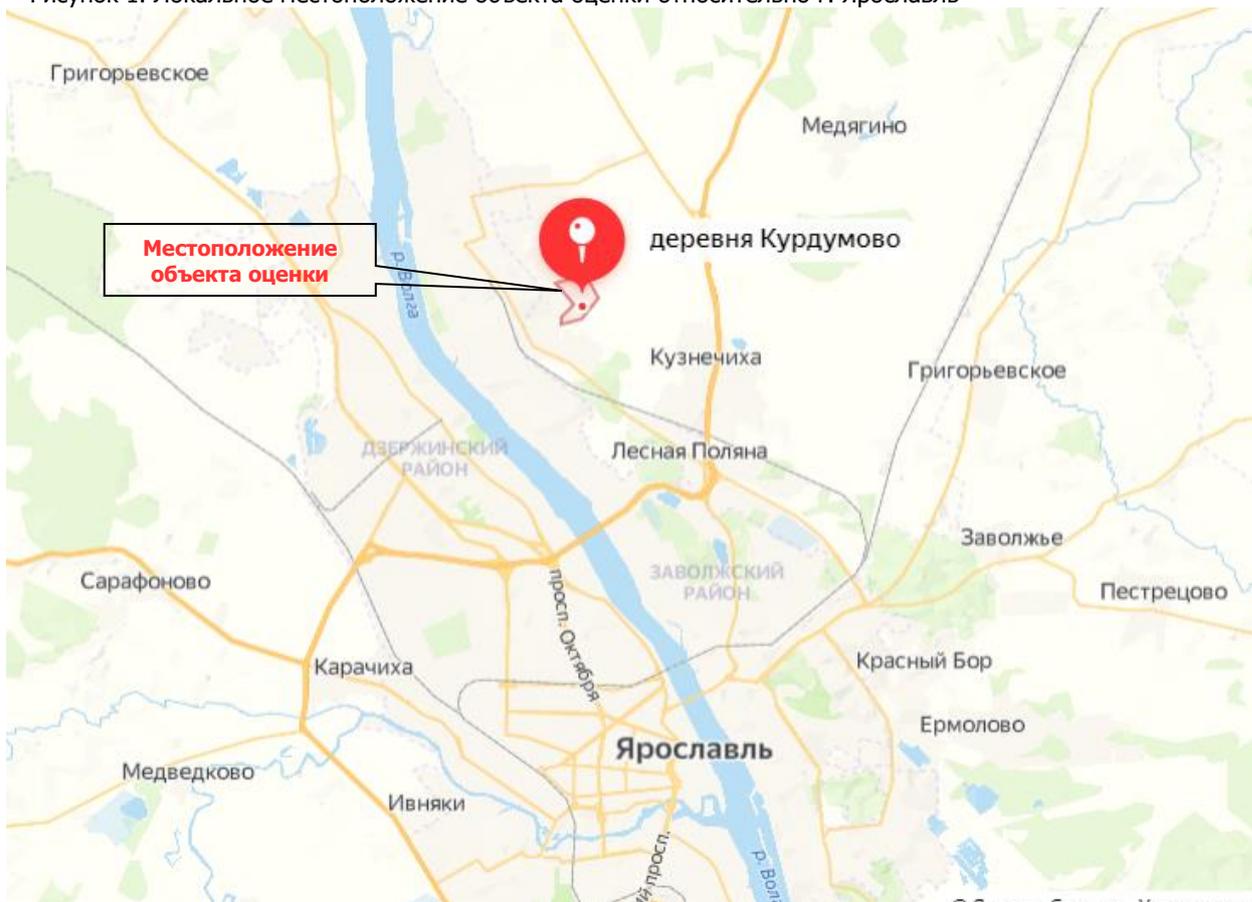
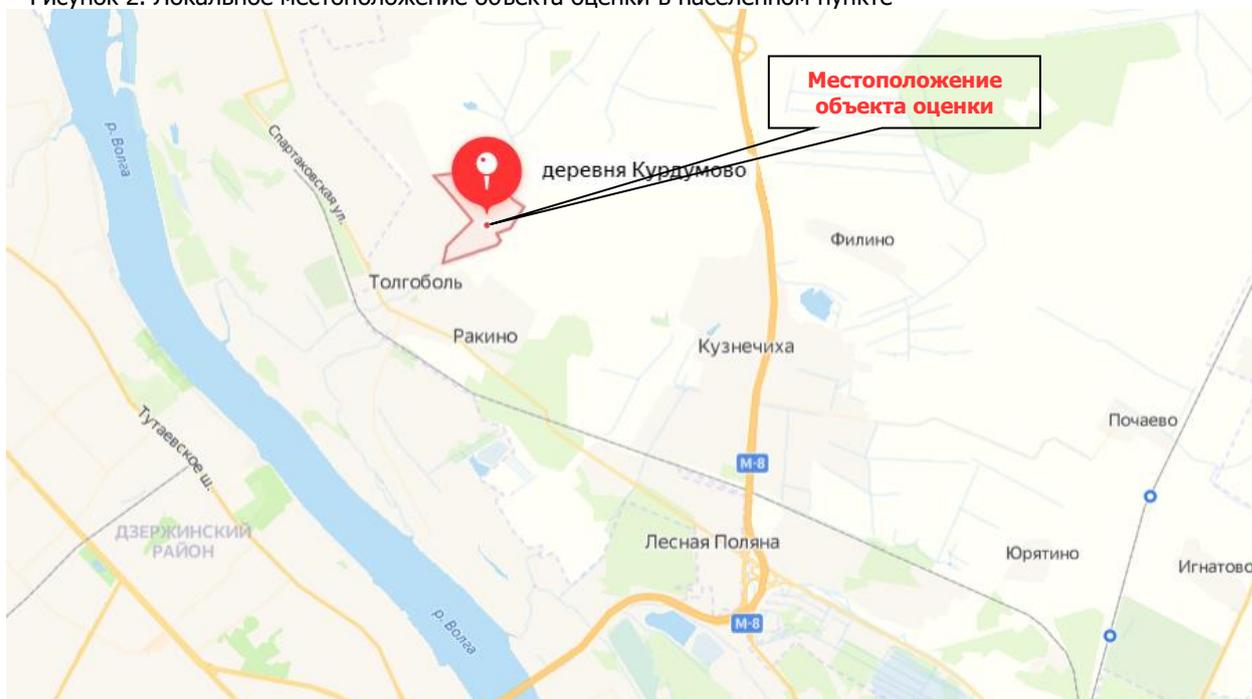


Рисунок 2. Локальное местоположение объекта оценки в населенном пункте



3. Анализ наиболее эффективного использования

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда проведен в соответствии с разделом VI ФСО №7.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 13 ФСО №7 при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Технология анализа

Процесс анализа вариантов использования объекта оценки можно разбить на следующие этапы:

- составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего объекта. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса);
- на втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНИП и т.д.;
- на третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНИП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.;
- на четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньшую, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость будущих доходов (NPV) > 0;
- следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования;
- на последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью: $NPV = \max (NPV_i)$, где i – рассматриваемая функция.

Особенностью анализа наиболее эффективного использования для объектов недвижимого имущества является то, что процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- участка земли как свободного;
- участка земли с улучшениями.

Анализ вариантов использования условно-свободного участка

Анализ НЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений. Учитывая тот факт, что объект недвижимости находится в удовлетворительном техническом состоянии, проекты его эксплуатации, предусматривающие снос существующих улучшений и строительство новых, не будут

удовлетворять критерию $NPV > 0$, поэтому в рамках данной работы подробный анализ НЭИ свободного земельного участка не проводился.

Анализ вариантов использования участка с застройкой

Анализ НЭИ застроенного земельного участка базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию или строительства дополнительных объектов при сохранении существующих.

Анализ использования улучшений должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности. В круг вопросов анализа входят проблемы реконструкции, типа и интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д.

По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наиболее эффективным использованием.

В соответствии с гл. VI п. 13. ФСО N7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям – это:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования недвижимости для выбора наиболее эффективного соответствует приведенной выше.

Оцениваемый объект капитального строительства является жилым домом - т.е. «индивидуально-определенным зданием, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании». Таким образом, учитывая вышесказанное, можно сделать вывод о том, что юридически оцениваемый объект недвижимости может быть использован, только как жилой дом. С учетом физических и технических характеристик, а также инженерно-технического оснащения, эксплуатация объекта оценки как жилого дома физически осуществима.

Вывод: учитывая вышесказанное, а также цель и задачу/предполагаемое использование результатов оценки - определение рыночной стоимости Объекта оценки в соответствии со статьями 130 и 139 ФЗ от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности «банкротстве» (в редакции от 30.12.2020 г.) для установления начальной цены продажи имущества должника, в настоящем отчете оценивается стоимость объекта недвижимости при существующем использовании.

4. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

4.1. Анализ и прогноз социально-экономического положения Российской Федерации²

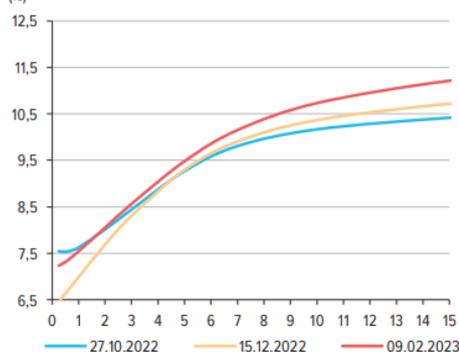
Оценщик проанализировал подготовленный Банком России доклад о денежно-кредитной политике от февраля 2023 года.

Доходность ОФЗ

Доходности на долговом рынке с момента заседания Совета директоров Банка России в декабре повысились. При этом короткий участок кривой (ОФЗ на 1 год) находится на уровне 7,6%, что близко к ключевой ставке и соответствует уровню октябрьского заседания, но выше уровня декабря. Бескупонная доходность ОФЗ на 10 лет находится около 10,7%, превышая как уровень декабря (10,4%), так и уровень октября (10,1%). Таким образом, наклон кривой (10Y–1Y) вырос на 50–80 б.п. с 250 б.п., наблюдавшихся в конце октября, до 300–330 б.п. в начале февраля. Рост наклона кривой во многом отражает увеличение программы государственных заимствований. Вмененная инфляция (из ОФЗ-ИН 52002) также остается на высоком уровне (в диапазоне 6–7%), отражая опасения участников рынка относительно вероятности реализации проинфляционных факторов, которые усилились в конце 2022 г. На рынке корпоративного долга кредитные спреды заметно выросли в середине декабря, достигнув 250 б.п., но в январе опустились до значений в диапазоне 210–240 б.п. Вместе с тем, судя по динамике индекса МосБиржи, оценка перспектив развития публичных корпораций существенно не изменилась: в начале февраля индекс находился на уровне около 2200 п., то есть примерно там же, где он был в конце октября.

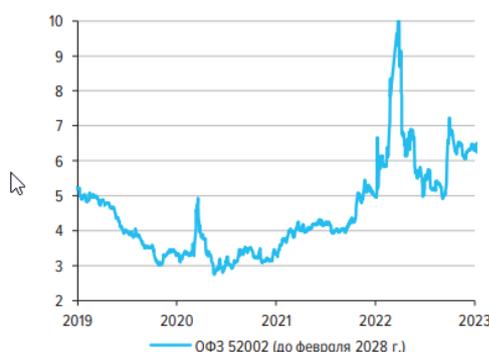
Рисунок 3.

КРИВЫЕ БЕСКУПОННОЙ ДОХОДНОСТИ ОФЗ
НА ДАТУ ПРОВЕДЕНИЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ
БАНКА РОССИИ
(%)



Источники: ПАО Московская Биржа, расчеты Банка России.

ВМЕНЕННАЯ ИНФЛЯЦИЯ (ИЗ ОФЗ-ИН)
(%)



Источники: ПАО Московская Биржа, расчеты Банка России.

Динамика ВВП

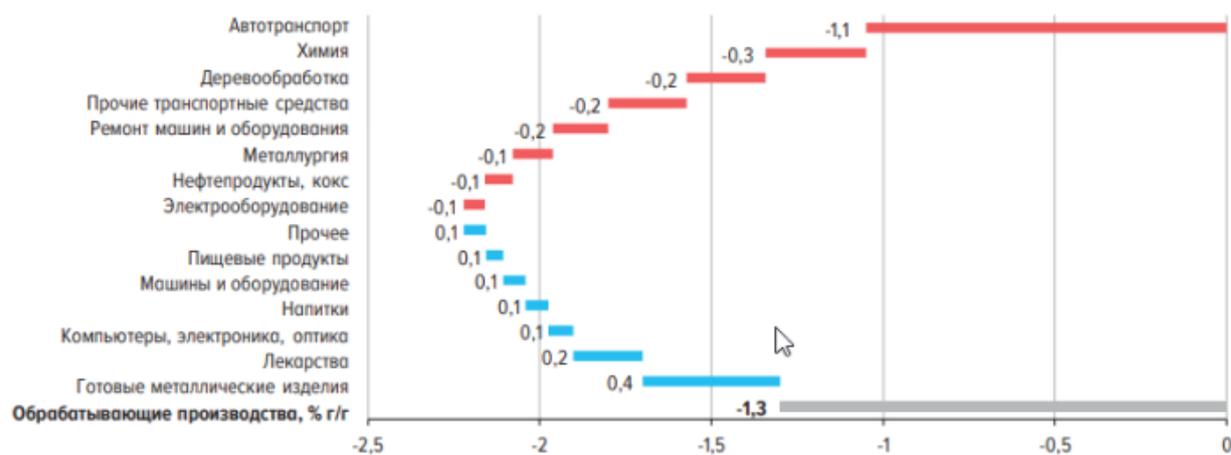
По оценкам Банка России, снижение ВВП в 2022 г. составило 2,5% при прогнозе в 3,0–3,5%. Сокращение оказалось меньше оценки Банка России как в III квартале (3,7% по данным Росстата против 4,0% по оценкам Банка России), так и в IV квартале (4,6% согласно новой оценке Банка России против 6,4–7,8% в прогнозе ДоДКП 4/22). Кроме того, Росстат опубликовал пересмотренные оценки прироста выпуска за 2020–2021 годы. Повышение оценки темпа прироста ВВП в 2021 г. до 5,6%, а также опубликованные на текущий момент данные по 2022 г. позволяют предполагать более высокий уровень ВВП в 2022 г. по сравнению с тем, что Банк России ожидал в октябре. В отраслевой разбивке основную поддержку выпуску по году в целом оказал устойчиво растущий строительный сектор, а также сельское хозяйство благодаря рекордному урожаю. Несколько лучше

² Источники информации: Банк России https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43774/2023_01_ddcp.pdf

ожиданий оказалась добыча полезных ископаемых, выпуск которой по отношению к предыдущем году вырос на 0,8%. Основной вклад внесла динамика добычи в III квартале – в секвенциальном (SA) выражении по отношению к II кварталу выпуск заметно вырос после его существенного снижения кварталом ранее. В IV квартале, по оценкам Банка России, выпуск в добыче снизился как в секвенциальном, так и в годовом выражении. В обработке по итогам года выпуск снизился на 1,3%. Основной вклад в снижение внесло производство промежуточных товаров (химия, деревообработка, металлургия, нефтепродукты) и потребительских товаров, а также автотранспорта, особенно легковых автомобилей, которые можно отнести к товарам потребительского спроса. В секвенциальном выражении положительная динамика выпуска в III квартале сменилась на слабоотрицательную в IV квартале. Наибольший отрицательный вклад внесло производство непродовольственных потребительских товаров. Индикатор бизнес-климата Банка России в январе остался на уровне декабря, сохраняясь положительным третий месяц подряд. Ожидания компаний на ближайшие три месяца вновь улучшились при некотором снижении текущих оценок бизнес-климата. Такое снижение в большей степени было характерно для добывающих компаний, что стало следствием усиления санкционных ограничений. Краткосрочные ожидания компаний в большинстве видов экономической деятельности в январе были более позитивны, чем в декабре и октябре.

Рисунок 4.

ДЕКОМПОЗИЦИЯ ГОДОВОГО ПРИРОСТА ОБРАБАТЫВАЮЩЕЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ В 2022 ГОДУ
(п.п.)



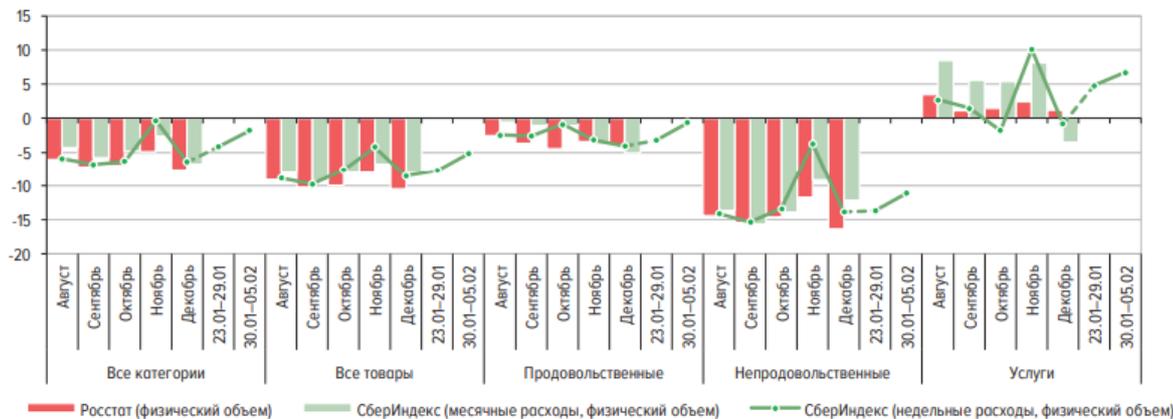
Источники: Росстат, расчеты Банка России.

Потребительская активность

В октябре – ноябре потребительская активность практически не изменилась, в то время как в декабре наблюдалось ее снижение. Сжатие потребительской активности в декабре наблюдалось по всем крупным категориям, наиболее заметно – в обороте розничной торговли непродовольственными товарами. В платных услугах и услугах общественного питания снижение произошло после небольшого роста в октябре – ноябре. В то же время оперативные индикаторы, фиксирующие расходы потребителей (например, данные Лаборатории «СберИндекс»), показывают признаки улучшения потребительской активности в январе и феврале 2023 г.

Рисунок 5.

ИНДИКАТОРЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ АКТИВНОСТИ В 2022 – НАЧАЛЕ 2023 ГОДА
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)



Примечание. Данные Лаборатории «СберИндекс» по потребительским расходам публикуются в номинальном выражении. Для вычисления индексов физического объема используются дефляторы розничной торговли (продовольственными и непродовольственными товарами) и дефлятор объема платных услуг населению. Дефляторы на недельной основе рассчитываются на основе дефлятора предыдущего месяца, скорректированного на изменение недельной инфляции. В случае отсутствия опубликованного месячного дефлятора розничной торговли и объема платных услуг он рассчитывается на основе известного дефлятора предыдущего месяца, скорректированного на изменение месячной инфляции.
Источники: Росстат, Лаборатория «СберИндекс», расчеты Банка России.

Инфляция

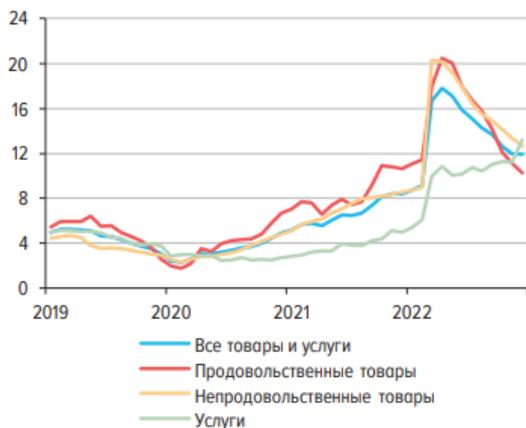
В IV квартале 2022 г. продолжилось повышение потребительских цен (в месячном выражении с исключением сезонности), возобновившееся в сентябре после снижения летом.

В январе 2023 г. тенденция к росту цен сохранилась, однако его темп был ниже, чем в январе 2022 года. Годовая инфляция продолжила замедляться, достигнув уровня 11,8%³. В конце 2022 – начале 2023 г. месячный рост цен в значительной степени происходил за счет волатильных компонентов: цен на плодоовощную продукцию, туристские услуги, авиаперелеты, а также переноса с июля 2022 г. на декабрь 2022 г. индексации коммунальных тарифов и большего, чем годом ранее, повышения в январе 2023 г. тарифов на отдельные жилищные услуги.

Проинфляционное влияние оказало также ослабление рубля в конце прошлого – начале текущего года. Оно заметно отразилось на ценах фруктов, бытовой техники и электроники.

Рисунок 6.

ЦЕНЫ НА ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ ТОВАРОВ И УСЛУГ
(прирост в % к соответствующему месяцу предыдущего года)



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

УСТОЙЧИВЫЕ КОМПОНЕНТЫ ИНФЛЯЦИИ
(прирост в % к соответствующему месяцу предыдущего года)



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

Инфляционные ожидания населения в ноябре 2022 – январе 2023 г. снижались, но их уровень оставался повышенным. Медианная оценка в январе 2023 г. составила 11,6%. Общее снижение инфляционных ожиданий происходило за счет уменьшения оценок у респондентов без сбережений. Ожидания респондентов со сбережениями остаются практически без изменений с сентября 2022 г.

на уровне своего среднего значения в 2021 году. Наблюдаемая населением инфляция также продолжала снижаться, опустившись до 14,9% к январю 2023 года. Изменение оценок наблюдаемой инфляции было однонаправленным у респондентов как со сбережениями, так и без них. Ценовые ожидания предприятий, по данным мониторинга Банка России, в январе 2023 г. снизились после четырех месяцев повышения. Рост ценовых ожиданий в конце 2022 г. был в основном связан с планировавшимся предприятиями переносом в цены возросших издержек, в том числе с индексацией тарифов на коммунальные услуги (с 1 декабря 2022 г.) и железнодорожные перевозки (с 1 января 2023 г.). В январе 2023 г. динамика ценовых ожиданий складывалась уже с учетом этого переноса как состоявшегося. Средний ожидаемый темп прироста цен в ближайшие три месяца в январе составил 6,3% в годовом выражении.

Годовая инфляция продолжает замедляться в соответствии с прогнозом Банка России. К весне 2023 г. она может опуститься до значения ниже 4% вследствие эффекта базы (внешние ограничения в начале 2022 г. вызвали инфляционный всплеск в марте – апреле 2022 г.). Минимальное значение годовой инфляции ожидается в апреле 2023 года. В последующие кварталы по мере выхода из расчета низких месячных значений второй половины 2022 г. влияние проинфляционных факторов будет постепенно нарастать, в то время как действие дезинфляционных – сокращаться.

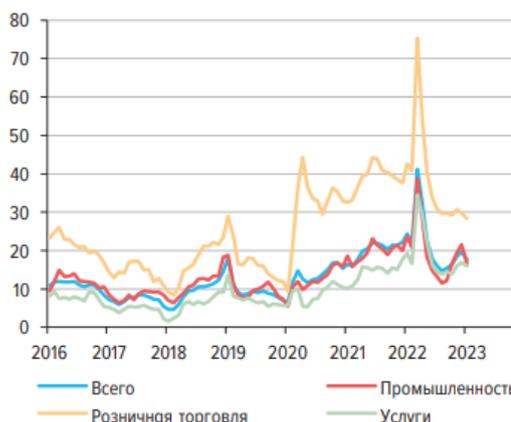
Рисунок 7.

НАБЛЮДАЕМАЯ И ОЖИДАЕМАЯ НАСЕЛЕНИЕМ
ИНФЛЯЦИЯ
(%)



Источники: ООО «инФОМ», Росстат, расчеты Банка России.

ЦЕНОВЫЕ ОЖИДАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ
(баланс ответов, % SA)



Источники: Росстат, Банк России.

Годовая инфляция продолжает замедляться в соответствии с прогнозом Банка России. К весне 2023 г. она может опуститься до значения ниже 4% вследствие эффекта базы (внешние ограничения в начале 2022 г. вызвали инфляционный всплеск в марте – апреле 2022 г.). Минимальное значение годовой инфляции ожидается в апреле 2023 года. В последующие кварталы по мере выхода из расчета низких месячных значений второй половины 2022 г. влияние проинфляционных факторов будет постепенно нарастать, в то время как действие дезинфляционных – сокращаться.

Выводы

Денежно-кредитные условия в целом оставались нейтральными, несмотря на некоторый рост доходностей ОФЗ и увеличение наклона кривой. Продолжался приток средств населения на депозиты. Кредитная активность была по-прежнему высокой, несмотря на некоторое повышение банками оценок кредитных рисков заемщиков.

Экономическая активность во второй половине 2022 г. была выше прогноза в ДоДКП 4/22. В отраслевом разрезе выпуск поддержали строительная отрасль и сельское хозяйство, где в этом году собран рекордный урожай. Выпуск в добыче также оказался лучше ожиданий. В части компонентов использования конечное потребление домохозяйств снизилось меньше при этом, оставаясь при этом сдержанным. Заметно лучше прогноза оказался рост инвестиций, поддержанный действующими контрактами и новыми государственными инфраструктурными проектами.

Уровень безработицы достиг нового исторического минимума. Сокращение спроса на труд в 2022 г. оказалось ограниченным, тогда как предложение труда снижалось весь год. К концу года дефицит предложения труда расширился, и рост реальной заработной платы в годовом выражении возобновился.

Согласно обновленному прогнозу Банка России, по итогам 2023 г. темп прироста ВВП сложится в диапазоне (-1,0)–(+1,0)%, в 2024 г. – в диапазоне 0,5–2,5%, в 2025 г. – в диапазоне 1,5–2,5%.

Текущие темпы прироста потребительских цен в российской экономике возросли. Рост цен в конце 2022 г. в значительной степени был обусловлен регулируемыми ценами и волатильными компонентами: увеличением цен на плодоовощную продукцию, повышенной волатильностью стоимости туристских услуг, переносом индексации коммунальных тарифов. Инфляционные ожидания населения и бизнеса остаются повышенными. Годовая инфляция к весне 2023 г. может опуститься до значения ниже 4% вследствие эффекта базы. В последующие месяцы по мере выхода из расчета низких месячных значений второй половины 2022 г. и повышения устойчивых темпов роста цен инфляция возрастет под влиянием проинфляционных факторов (рост государственных и потребительских расходов, усиление дисбалансов на рынке труда). С учетом проводимой ДКП годовая инфляция по итогам 2023 г. сложится в диапазоне 5,0–7,0%, вернется к 4% в 2024 г. и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

4.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Ярославской области³

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 121.1 процента, в январе-июне 2023 г. – 112.3 процента.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 83.5 процента, в январе-июне 2023 г. – 84.4 процента.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 124.1 процента, в январе-июне 2023 г. – 115.2 процента.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2023 г., относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 98.6 процента, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 100.0, обрабатывающих производств – 98.4, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 100.6, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100.0 процента.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2023 г. составил 11088.0 млн рублей, или 164.0 процента (в сопоставимых ценах) к уровню июня предыдущего года, в январе-июне 2023 г. – 39099.5 млн рублей, или 139.3 процента.

Из числа введенных в действие в январе-июне 2023 г. зданий 97.9 процента составляют здания жилого назначения.

Сельское хозяйство

Объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий в I полугодии 2023 г. в фактически действующих ценах, по предварительной оценке, составил 19905.6 млн. рублей. На долю сельскохозяйственных организаций, в структуре сельскохозяйственного производства, приходилось 89.2 процента общего объема произведенной продукции.

В июне 2023 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции по отношению к предыдущему месяцу составил 93.1 процента, в том числе на продукцию растениеводства – 72.8, на продукцию животноводства – 97.4 процента.

³ Социально-экономическое положение Ярославской области. Январь-июнь 2023 г./Доклад подготовлен отделами Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ярославской области. Интернет ресурс https://76.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/sotsialno-ekonomicheskoe_polozhenie_yaroslavskoy_oblasti_zh_yanvar-iyun_2023_g..pdf.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в июне 2023 г. составил 29988.3 млн рублей, или 106.1 процента (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июне 2023 г. – 166783.3 млн рублей, или 100.1 процента.

В июне 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 50.5 процента, непродовольственных товаров – 49.5 процента (в июне 2022 г. – 51.6% и 48.4% соответственно).

Оборот общественного питания в июне 2023 г. составил 1476.9 млн рублей, или 108.8 процента (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июне 2023 г. – 8378.5 млн рублей, или 96.0 процента.

В январе-июне 2023 г., по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 45261.4 млн рублей, в июне – на 6930.6 млн рублей.

В структуре объема платных услуг населению в январе-июне 2023 г. преобладали коммунальные, жилищные, телекоммуникационные, медицинские, бытовые и транспортные услуги. На их долю в целом приходилось 80.6 процента в общем объеме.

В июне 2023 г. оборот оптовой торговли составил 58284.0 млн рублей, или 123.8 процента (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июне 2023 г. – 306882.9 млн рублей, или 112.1 процента.

В июне 2023 г. оборот оптовой торговли на 81.1 процента формировался организациями оптовой торговли (в июне 2022 г. – на 80.6%), оборот которых составил 47272.5 млн рублей, или 124.5 процента (в сопоставимых ценах) к июню 2022 г.

Цены

В июне 2023 г. индекс потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу составил 100.4 процента, в том числе на продовольственные товары – 99.8, непродовольственные товары – 100.5, услуги – 101.0 процента.

В июне 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу индекс цен на продовольственные товары, включая алкогольные напитки, составил 99.8 процента (в июне 2022 г. – 98.2%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, используемого для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения, по Ярославской области на конец июня 2023 г. составила 5555.9 рубля в расчете на месяц и выросла по сравнению с предыдущим месяцем на 2.5 процента (в июне 2022 г. – снизилась на 3.0%).

Индекс цен на непродовольственные товары составил в июне 2023 г. 100.5 процента (в июне 2022 г. – 99.3%).

Индекс цен на услуги в июне 2023 г. составил 101.0 процента (в июне 2022 г. – 100.0%).

Заработная плата

Среднемесячная начисленная заработная плата в мае 2023 г. составила 53968 рублей и по сравнению с маем 2022 г. выросла на 18.7 процента.

Вывод по итогам анализа социально-экономического положения Ярославской области

Индекс промышленного производства в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 121.1 процента, в январе-июне 2023 г. – 112.3 процента.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2023 г. составил 11088.0 млн рублей, или 164.0 процента (в сопоставимых ценах) к уровню июня предыдущего года, в январе-июне 2023 г. – 39099.5 млн рублей, или 139.3 процента.

В июне 2023 г. индекс потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу составил 100.4 процента, в том числе на продовольственные товары – 99.8, непродовольственные товары – 100.5, услуги – 101.0 процента.

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект⁴

Согласно п. 10 ФСО №7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе оборота недвижимого имущества.

Основными сегментами рынка недвижимости являются:

- в зависимости от объекта - рынок земельных участков, зданий и сооружений;
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости - рынок жилой, в том числе и загородной, коммерческой и общественной недвижимости:
 - ✓ к жилой недвижимости относят: комнаты, квартиры, часть квартиры, индивидуальные дома, часть дома, многоквартирные дома и т.п.
 - ✓ к коммерческой недвижимости относят: офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, объекты свободного назначения, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественные комплексы.
 - ✓ к общественной недвижимости относятся: лечебно-оздоровительные здания и сооружения, дома престарелых, дома ребенка, санатории, спортивные комплексы, учебно-воспитательные здания и сооружения, лицеи, гимназии, колледжи, училища, техникумы институты, академии, университеты, дома детского творчества, культурно-просветительские здания и сооружения, парки культуры и отдыха, дома культуры, театры, цирки; планетарии, зоопарки, ботанические сады, специальные здания и сооружения (здания полиции, суда, органов власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты, станции и т. д.
- в зависимости от способности приносить доход - рынок доходной недвижимости и рынок недвижимости, создающей условия для получения прибыли:
 - ✓ к объектам доходной недвижимости относятся: магазины и торговые комплексы; гостиницы и развлекательные центры; офисы; гаражи для аренды;
 - ✓ к объектам недвижимости, создающим условия для получения прибыли, относятся промышленные (индустриальные) и складские объекты;
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- в зависимости от предложения: первичный и вторичный рынок.

Учитывая приведенные выше факторы оцениваемый объект недвижимости можно отнести ко вторичному рынку купли-продажи индивидуальных загородных жилых домов с земельным участком.

⁴ Источник информации: Учебное пособие «ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ» <https://edu.tusur.ru/publications/3844/download>;
Экономика недвижимости: учебное пособие / В. Н. Жигалова. — Томск: Эль Контент, 2012. — 164 с.;
<https://www.ocenchnik.ru/docs/163.html>; <https://inform-ocenka.ru/сегментация-рынка-недвижимости/>;
<https://www.oknamedia.ru/novosti/rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-moskovskoy-oblasti-2022-sostoyanie-i-trendy-53469>.

4.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования

На дату проведения оценки в деревне Курдумово Ярославского района Ярославской области по данным сайта Avito на рынке представлены следующие объекты загородного домостроения, сопоставимые с оцениваемыми (с учетом физического состояния):

 www.avito.ru/favorites



Дом 115 м² на участке 10 сот.
5 500 000 Р

Ярославская область, Ярославский р-н,
Кузнечихинское сельское поселение, д.
Кузнечиха (Кузнечихинский сельский округ)

 8 909 280-80-36

[Написать](#)



Дом 125 м² на участке 8.5 сот.
4 999 000 Р

Ярославская область, Ярославский р-н,
Кузнечихинское сельское поселение, с.
Толгоболь, Преображенская ул.

 8 915 961-15-62

[Написать](#)



Коттедж 100 м² на участке 10 сот.
4 500 000 Р

Ярославская область, Ярославский р-н,
Кузнечихинское сельское поселение

 8 910 827-02-28

[Написать](#)



Дом 146 м² на участке 6.2 сот.
5 100 000 Р

Ярославская область, Ярославский р-н,
Кузнечихинское сельское поселение, д. Малье
Жарки, Слободская ул.

 8 903 822-27-19

[Написать](#)



Дом 242 м² на участке 9 сот.
8 800 000 Р

Ярославская область, Ярославский р-н,
Кузнечихинское сельское поселение, д.
Курдумово, Ясная ул.

 8 963 672-03-13

[Написать](#)



Дом 100 м² на участке 4.5 сот.
4 000 000 Р

Ярославская область, Ярославский р-н,
Кузнечихинское сельское поселение, д.
Курдумово, Сиреневая ул., 2

 8 915 980-54-96

[Написать](#)



По данным выборки сайта Avito.ru диапазон удельных показателей стоимости сопоставимых с оцениваемым объектом составляет от 22 311 руб./кв. м до 47 826 руб./кв. м. Среднее значение – 38 446 руб./кв. м. Средняя площадь дома составляет 153 кв. м.

Данное значение не учитывает различий в основных ценообразующих факторах таких как: общая площадь, наличие коммуникаций, площадь земельного участка, скидку на торг и т.д.

В соответствии с результатами анализа наиболее эффективного использования альтернативных вариантов использования объекта оценки не предусматривается.

Информация о наиболее сопоставимых объектах приведена в разделе 6.1. «Определение стоимости объекта оценки в рамках Сравнительного подхода».

4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Уровень цен на рынке недвижимости складывается под влиянием общей экономической ситуации, уровня жизни покупателей в регионе и других факторов.

Динамика цен зависит от ряда параметров. Среди них, темпы роста доходов граждан, изменение соотношения спроса и предложения, уровень развития ипотеки, а также динамика изменения цен в предшествующий период.

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже, весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки в качестве параметров, по которым сопоставляются подобные объекты, подбираются объекты - аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки цены, если объекты - аналоги по этим параметрам отличаются от объектов оценки. Набор параметров сравнения, обусловленный объемом информации, содержащейся в рыночных данных, весьма ограничен.

В соответствии с аналитическими рыночными данными, содержащимися в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основании рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под редакцией Лейфера Л.А.; интернет-сайт недвижимости Statrielt.ru НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ценообразующими факторами для жилых домов являются:

- местоположение;
- материал стен;
- общая площадь;
- площадь земельного участка, относящегося к объекту;
- наличие коммуникаций;
- физическое состояние дома;
- уровень и состояние отделки;
- наличие дополнительных улучшений/построек;
- близость к объектам, нарушающим экологию местности;
- близость к объектам, повышающим стоимость (водоем, лес и т.п.);

- качество подъездных путей;
- наличие ландшафтного дизайна;
- наличие охраны;
- наличие оборудования и мебели;
- и т.п.

Ниже приводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов, в соответствии с аналитическими рыночными данными, опубликованными на информационном портале недвижимости Statrielt НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

Фактор дисконта

Таблица 12. Величина корректировки на торг

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача* вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м с земельным участком	0,89	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв. м с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,91	0,89
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв. м с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,87
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв. м и более с земельным участком	0,72	0,93	0,85	0,89	0,85	0,80
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв. м с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв. м с земельным участком	0,87	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв. м и более с земельным участком	0,76	0,93	0,86	0,89	0,86	0,82
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,80	0,96	0,90	0,92	0,89	0,86
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,79	0,96	0,89	0,92	0,89	0,86

Источник информации: Статистические данные, приведенные на сайте Statrielt.ru

Фактор долевой собственности

№	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на дом и участок			1,00
2	Все доли в праве на дом и участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на дом и участок	0,71	0,92	0,83

Источник информации: Статистические данные, приведенные на сайте Statrielt.ru

Фактор местоположения

Таблица 13. Величина корректировки на местоположение

	Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Административный центр	Характеризуется размещением объектов органов управления, наличием объектов социальной инфраструктуры (культурные, образовательные и медицинские учреждения), наличием магазинов и предприятий общепита, высокой плотностью застройки территории, активным использованием для проживания и отдыха			1,00
2	Зона плотной индивидуальной застройки	Характеризуется активным использованием для проживания и отдыха	0,81	0,98	0,88
3	Зона неплотной индивидуальной застройки	Характеризуется наличием незаселенных, неиспользуемых домов, незастроенных (свободных) земельных участков	0,65	0,86	0,75
	Иные факторы местоположения:				
	Жилая зона с обычными условиями	Характеризуется средними (обычными) условиями окружения: экологически безопасная территория, наличие всей необходимой инфраструктуры, экономически и социально развитый район			1,00
4	Зона высокой рыночной привлекательности	Характеризуется наличием в окружении (или в шаговой близости) объектов (или факторов) особой привлекательности: моря, озера, реки или панорамного вида на море, озеро, реку, пойму, парковую зону, лес и др.; либо дом находится в зоне влияния положительных экономических или социальных факторов: в коттеджном (или дачном) посёлке премиум-класса, научном городке и пр., вблизи группы торговых центров	1,08	1,20	1,13
5	Зона с негативными неустраняемыми* факторами окружения	Характеризуется наличием в окружении объектов, снижающих рыночную привлекательность (цену): производственных объектов химического, строительного, металлургического производства, животноводческих и птицеводческих комплексов, звероферм, крупных автодорог и ж/д узлов, нефтебаз, свалок мусора и других объектов, являющихся источниками загазованности, запыленности, повышенного шума и т.д., либо других внешних негативных социальных и экономических факторов (неблагополучный район и др.)	0,73	0,93	0,84

Источник информации: Статистические данные, приведенные на сайте Statistelt.ru

Фактор общей площади

Исследование рынка загородной жилой недвижимости специалистами портала СтатРиэлт, за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади данных объектов от их общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь объекта, кв. м.;

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади объекта снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные объекты не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это объекты разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв. м от общей площади ($R^2=0,637$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичных по остальным параметрам объектов, ед.

-0,12 – коэффициент торможения.

Фактор обеспеченности коммуникациями

Таблица 14. Величина корректировки на обеспеченность коммуникациями

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт"	1,01	1,04	1,02
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением / по сравнению с "выделенной мощностью до 3 квт" однофазного напряжения	1,01	1,06	1,03
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,91	0,95	0,93
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,87	0,91	0,89
6	Угольное, пропановое или pelletное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,93	0,96	0,95
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99

Источник информации: Статистические данные, приведенные на сайте Statrielt.ru

Фактор благоустройства участка

Таблица 15. Величина корректировки на благоустройство участка

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором, воротами, калитками и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,06	1,14	1,10
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,93	0,95	0,94
4	Ухоженный сад	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,01	1,07	1,04

Источник информации: Статистические данные, приведенные на сайте Statrielt.ru

Фактор материал стен, конструкция индивидуального жилого дома

Таблица 16. Величина корректировки на материал стен, конструкцию индивидуального жилого дома

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные здания с подвалом	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	0,99	1,03	1,01
3	Облегченные здания	Фундамент - каменный или свайно-винтовой. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,90	0,96	0,93
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) облицованные	0,60	0,87	0,73
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,53	0,80	0,66

Источник информации: Статистические данные, приведенные на сайте Statist.ru

Фактор износ дома, отделки и инженерных коммуникаций

Таблица 17. Величина корректировки на износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,91	1,00	0,95
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,77	0,94	0,83
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,29	0,72	0,53
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,07	0,31	0,16

Источник информации: Статистические данные, приведенные на сайте Statist.ru

Фактор наличие мебели и бытовой техники

Таблица 18. Величина корректировки на мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие / отсутствие)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,02	1,06	1,04
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	1,02

Источник информации: Статистические данные, приведенные на сайте Statistelt.ru

4.4.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта⁵

Загородные дома

Средняя стоимость загородного дома в продаже в России по итогам марта 2023 года составила 9,78 млн рублей. По сравнению с аналогичным показателем за прошлый год цены выросли на 18%. За два года показатель вырос на 39%, за три года — на 85%

На рынке зафиксирован дефицит предложения: количество домов и дач в продаже обновило трехлетний минимум. Сейчас выбор ниже, чем в начале 2020 года, до рекордного роста спроса. За год предложение домов в РФ снизилось на 8%. Самый большой выбор загородных домов — в Краснодарском крае.

На дома приходится 55% объектов в продаже, на участки — 43%, а на таунхаусы — 2%.

Курортная недвижимость дорожает. Соседние со столичными регионы показывают опережающий рост. С 2020 года средняя площадь дома в продаже снизилась на четверть.

Каждый четвертый дом продается с участком до 6 соток. Половина домов — на участке от 6 до 12 соток. Участки становятся меньше, как и дома.

Потенциальный спрос на загородные дома в марте 2023 года вырос на 6% в марте 2023 года по сравнению с мартом 2022-го. 82% потенциальных покупателей рассматривают дома или дачи.

За последний год на рынке загородной недвижимости РФ было два периода роста цен. Первый — в феврале–апреле 2022 года (+3,5; –4,5% ежемесячно) по причине резкого снижения объема предложения с вымыванием наиболее бюджетных объектов.

Второй период — в сентябре 2022 года (+8%), что объясняется снижением предложения как на фоне завершения летнего сезона, так и по причине падения спроса: по аналогии с мартом 2022 года продавцы снимали объекты с продажи. Именно в сентябре средняя стоимость загородного объекта впервые преодолела отметку 9 млн рублей.

В 2023 году цены практически не меняются: в марте 2023 года средняя стоимость сопоставима с январскими значениями.

Более того, в марте спрос даже показал небольшое снижение (на 1,7%), связанное с изменением предложения: выбор всего за месяц стал ниже на 6%. Относительно сентябрьских цен текущая стоимость дома в продаже в среднем ниже на 5,4%.

Таблица 17. Динамика средней стоимость дома/дачи к началу сезона и объем предложения

Дата	Средняя стоимость, млн рублей	Динамика за год	Предложение, тыс.	Динамика за год
март 2020-го	5,3	—	295,7	—
март 2021-го	6,03	14%	355,6	20%
март 2022-го	8,31	38%	292,1	–18%
март 2023-го	9,78	18%	267,3	–8%

Источники информации: данные Циан.Аналитики

⁵ Обзор составлен по материалам статей: «Стоимость загородных домов за год выросла почти на 20% <https://yaroslavl.cian.ru/stati-stoimost-zagorodnyh-domov-za-god-vyrosla-pochti-na-20-330269/>

Предложения и спрос на рынке загородной недвижимости

Дефицит предложения на загородном рынке: выбор меньше, чем в 2020 году.

На загородном рынке общий объем предложения домов и дач опустился до абсолютного минимума за последние три года. В марте в продаже находилось 267,3 тыс. лотов — на 8% меньше, чем год назад.

Нынешний объем сопоставим с показателями начала 2020 года — тогда на выбор было 276,2 тыс. лотов. Резкий рост предложения произошел именно в 2020-м, когда из-за рекордно высокого спроса на рынок стали активно выводить новые дома и дачи. В апреле 2020 года показатель увеличился на 20%, а с января по июль 2020-го — на 39%. Летом 2020 года на загородном рынке был отмечен абсолютный максимум предложения (384,4 тыс.).

Стабильное снижение выбора домов и дач в продаже отмечено с лета 2021 года по март 2022-го. В течение этого периода выбор сократился на 23%, причем только в марте 2022 года — сразу на 8%. Тогда из-за общего уменьшения спроса собственники снимали дома с продажи в отсутствии понимания реальной рыночной цены объекта. Одновременно из-за снижения курса рубля к иностранным валютам в марте прошлого года наблюдалась высокая инвестиционная активность, что также стало причиной вымывания предложения.

С марта по август 2022 года предложение снова увеличивалось: общий прирост составил 18%. В сентябре предложение резко снизилось (–12%), и на протяжении всех дальнейших месяцев выбор ежемесячно уменьшался.

В марте 2023 года в сравнении с августом (до снятия объектов с продажи) выбор стал ниже почти на четверть (–23%).

Рисунок 8. Средняя стоимость дома/дачи и объем предложения в РФ



Источники информации: данные Циан.Аналитики

Москва и Московская область наращивают объемы предложения от всего количества загородных объектов: 14,3% домов и дач в России в продаже приходится именно на столичный регион. За год выбор увеличился на 30%.

Доля Санкт-Петербурга и Ленобласти от всего объема — 3,4%, за год показатель вырос на треть. По остальным регионам выбор, напротив, снизился (–14% за год). А его доля от общероссийского объема сократилась до 82,3%. Год назад 87,5% загородных объектов продавалось вне столичных агломераций.

То есть сокращение предложения на загородном рынке произошло за счет регионов, а не столиц.

Рисунок 9. Динамика предложений на рынке

	Предложение домов и дач в продаже, тыс.				Доля предложения в регионе от всего в РФ		
	Москва и Московская обл.	Санкт- Петербург и Ленинградс кая обл.	Остальные регионы		Москва и Московская обл.	Санкт- Петербург и Ленинградс кая обл.	Остальные регионы
Март 2022	29,4	6,9	255,1	Март 2022	10,1%	2,4%	87,5%
Март 2023	38,1	9,0	219,4	Март 2023	14,3%	3,4%	82,3%
Динами ка за год, %	30%	30%	-14%	Динами ка за год, п. п.	4,2	1,0	-5,2

Источники информации: данные Циан.Аналитики

Дополнительный спрос становится причиной для большего роста цен. За год загородная недвижимость стала дешевле в Москве, Севастополе и Калининградской области, причем два последних региона имеют ограниченную транспортную доступность, что снижает привлекательность локаций.

Исключением стал Крым. Здесь, несмотря на отсутствие авиасообщения, дом в среднем стал дороже. Это связано с меняющейся структурой предложения. Основной рост произошел в Ялте, где средняя стоимость дома увеличилась на 15%, до 29,4 млн рублей. По остальным основным курортам также отмечен рост: в Алуште — на 7%, Евпатории — на 10%.

Одновременно дома в Керчи стали дешевле на 7%. Выросли в цене и не только курортные города. Например, в Симферополе средняя стоимость дома стала больше на 12%, а предложение при этом сократилось на треть. Крым вошел в список регионов с наибольшим падением предложения за год (-25%). Снижение конкуренции позволило нарастить средние цены.

Такая динамика говорит о том, что из-за рекордно дорогой недвижимости в Москве и Московской области покупатели теперь активно рассматривают и те регионы, которые находятся рядом. Аналогичная тенденция отмечена и для Санкт-Петербурга.

Так, во Владимирской области средняя стоимость дома в продаже увеличилась на треть, Ивановской — на 29%, Тверской, Ярославской и Рязанской — на четверть. В Новгородской — на 19%, Карелии — на 23%. Во всех этих субъектах рост цен выше среднего значения по рынку, которое, напомним, составляет 18%.

Анализ площадей домов в продаже

Средняя площадь дома в продаже в марте составила 139,8 кв. м, что на 7% ниже, чем годом ранее. На протяжении последних лет наблюдается тренд на сокращение средней площади. В сравнении с 2020 годом средний дом в продаже стал меньше на четверть. По большей части это произошло из-за домов на участках ИЖС: по ним площадь с 2020 года снизилась на четверть, а по домам на землях садоводства — на 6%.

Самые просторные дома в продаже — от 200 «квадратов» — доступны в Москве (282 кв. м), Чечне (261), Санкт-Петербурге (256), Дагестане (226), Московской области (219) и Ингушетии (213). То есть — в столичных субъектах или регионах с большим числом многодетных, и в целом — с наиболее развитым рынком индивидуального жилищного строительства (максимальная доля ИЖС в общем объеме строительства традиционно в Северо-Кавказском ФО: 69% в 2022 году).

Рисунок 10. Средняя площадь дома в продаже

	Средняя площадь дома, кв. м	Динамика площади за год, %	Дома на землях ИЖС	Дома на землях для садоводства	Разница в площади ИЖС/садоводства
Март 2020	188,6	-33%	210,8	121,7	1,7
Март 2021	156,7	-17%	203,9	101,8	2,0
Март 2022	150	-4%	181,5	110,8	1,6
Март 2023	139,8	-7%	157,2	114,4	1,4

Источники информации: данные Циан.Аналитики

За год потенциальный спрос на загородные дома оказался на 30% меньше, чем в предыдущий отчетный период (март 2021-го — март 2022-го). Снижение произошло за счет сентября–декабря 2022 года, когда было наиболее заметное сокращение спроса. Весной 2022 года общее падение активности покупателей было частично нивелировано сезонностью.

В марте 2023 года спрос на дома на 6% выше, чем в марте 2022-го. По-прежнему основная часть активности сосредоточена на готовых домах, а не земельных участках. 82% просмотров объявлений приходится на дома или дачи, 15% — на земельные участки и оставшиеся 3% — на таунхаусы.

Рисунок 11. Средняя стоимость дома в продаже

Регион	Средняя цена дома (все дома и дачи) в продаже в марте 2023, млн руб.	Динамика 2023/2022	Объем предложения, тыс. млн рублей, все дома и дачи	Динамика 2023/2022	Средняя площадь дома, 1 кв. м, млн рублей, все дома и дачи	Динамика 2023/2022
Российская Федерация	9,78	18%	267,3	-8%	139,8	-7%
Центральный федеральный округ	13,59	16%	84,8	10%	161,6	2%
Белгородская обл.	5,08	2%	12,3	22%	113,1	-8%
Брянская обл.	2,62	11%	1,8	0%	84,8	-6%
Владимирская обл.	3,93	34%	3,9	-34%	103,9	5%
Воронежская обл.	4,69	12%	4,6	2%	104,7	-4%
Ивановская обл.	3,55	29%	1,1	-30%	125,8	32%
Калужская обл.	4,84	4%	5,2	33%	110,5	-7%
Костромская обл.	4,42	3%	1,3	-3%	109,3	-6%
Курская обл.	4,52	32%	1,0	-4%	118	11%
Липецкая обл.	3,41	17%	2,1	-11%	103,3	-4%
Московская обл.	23,8	4%	34,6	29%	218,9	-3%
Орловская обл.	3,57	13%	1,3	-7%	102,1	3%
Рязанская обл.	2,8	25%	2,0	-8%	94,9	5%
Смоленская обл.	3,31	9%	1,0	-43%	180,7	43%
Тамбовская обл.	3,66	20%	1,2	-12%	98,4	-2%
Тверская обл.	5,21	24%	3,1	-4%	117,2	0%
Тульская обл.	4,83	10%	2,8	38%	109,8	-4%
Ярославская обл.	4,49	26%	2,1	-31%	115,2	7%
Москва	34,77	-17%	3,5	32%	282,8	-17%
Северо-Западный федеральный округ	10,58	13%	16,8	0%	140	-1%
Республика Карелия	6,09	23%	0,5	18%	109,3	-1%
Республика Коми	2,86	13%	0,8	-27%	87,9	4%
Архангельская обл.	3,13	12%	0,4	-10%	108,2	17%
Вологодская обл.	3,07	43%	0,6	-63%	92,3	8%
Калининградская обл.	10,27	-15%	1,9	-22%	160,7	-12%
Ленинградская обл.	11,95	0%	9,0	30%	150,7	-7%
Новгородская обл.	2,73	19%	1,5	-16%	87	4%
Псковская обл.	2,99	29%	1,1	-12%	94,2	-19%
Санкт-Петербург	41,49	0%	0,8	20%	256	-7%

Источники информации: данные Циан.Аналитики

Выводы

- Средняя стоимость загородного дома в продаже в России по итогам марта 2023 года составила 9,78 млн рублей. По сравнению с аналогичным показателем за прошлый год цены выросли на 18%. За два года показатель вырос на 39%, за три года — на 85%
- На рынке зафиксирован дефицит предложения: количество домов и дач в продаже обновило трехлетний минимум. Сейчас выбор ниже, чем в начале 2020 года, до рекордного роста спроса. За год предложение домов в РФ снизилось на 8%. Самый большой выбор загородных домов — в Краснодарском крае.
- На дома приходится 55% объектов в продаже, на участки — 43%, а на таунхаусы — 2%.
- Курортная недвижимость дорожает. Соседние со столичными регионы показывают опережающий рост.
- С 2020 года средняя площадь дома в продаже снизилась на четверть.
- Каждый четвертый дом продается с участком до 6 соток. Половина домов — на участке от 6 до 12 соток. Участки становятся меньше, как и дома.
- Потенциальный спрос на загородные дома в марте 2023 года вырос на 6% в марте 2023 года по сравнению с мартом 2022-го. 82% потенциальных покупателей рассматривают дома или дачи.

5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

5.1. Основные принципы оценки

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2021, №27, ст. 5179).

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки;
- формирования «прочих допущений» (см. п. 10.3).

Принцип существенности является одним из ключевых принципов оценки. В частности, п. 2 ФСО VI установлено, что:

«1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников».

5.2. Описание подходов к оценке

При проведении оценки в соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО V, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

5.2.1. Описание затратного подхода

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Особенности применения методов затратного подхода при оценке объектов недвижимости

В соответствии с п. 24 главы VII ФСО №7 «при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Обоснование отказа от применения затратного подхода

Применительно к объектам, являющимся отдельно-стоящими зданиями, использование затратного подхода является обоснованным в силу возможности определения затрат на их воспроизводство (что является сутью затратного подхода).

Однако, Оценщику не была предоставлена информация о технических параметрах оцениваемых домов, таких как: строительный объем, удельные веса конструктивных элементов, подробные характеристики конструктивных элементов и т.п., что не позволяет произвести расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода.

Анализируя применимость затратного подхода, необходимо также принять во внимание, что во многих случаях затратный подход к оценке недвижимости не отражает реальную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на

воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Кроме того, согласно п. 24 ФСО N7 «...затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Таким образом, учитывая вышесказанное, Оценщик отказался от применения затратного подхода в рамках данной работы.

5.2.2. Описание доходного подхода

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - ✓ вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - ✓ сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - ✓ срок полезного использования объекта оценки;
 - ✓ специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Особенности применения методов доходного подхода при оценке объектов недвижимости

В соответствии с п. 23 главы VII ФСО №7 «при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Обоснование отказа от применения доходного подхода

Доходный подход предполагает моделирование денежных потоков, получаемых от сдачи объекта недвижимости в аренду по своему функциональному назначению, исходя из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования. В настоящее время рынок аренды загородной недвижимости (индивидуальных жилых домов, коттеджей) в Ярославской области недостаточно развит. Единичные предложения представленные в публичных листингах не позволяют сделать вывод об условиях аренды аналогичных объектов. К тому же рынок аренды жилой недвижимости продолжает оставаться в основном «чёрным». Договоры аренды в подавляющем большинстве случаев не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Приведенные выше факторы не позволяют Оценщику использовать подобную информацию при определении рыночной арендной ставки. Учитывая вышеизложенное, а также тот факт, что Оценщик не имеет необходимых сведений, для построения достоверного прогноза будущего денежного потока, было принято решение о некорректности использования доходного подхода в настоящей работе.

5.2.3. Описание сравнительного подхода

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Особенности применения методов сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости

В соответствии с п. 22 главы VII ФСО №7 «при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Обоснование применения сравнительного подхода

На этапе сбора исходной информации Оценщику удалось найти достаточное для применения сравнительного подхода количество объектов, сходных с оцениваемыми, что позволяет применить сравнительный подход к их оценке.

6. Расчет стоимости объекта оценки

Для определения стоимости объекта оценки оценщик применил сравнительный подход к оценке.

6.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках Сравнительного подхода

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий⁶:

1. Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.
2. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам. Анализ собранной информации и сравнение каждого из отобранных объектов-аналогов с объектом оценки.
3. Внесение поправок в цены продаж сопоставимых объектов-аналогов по выделенным различиям в ценнообразующих характеристиках.
4. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Ключевыми критериями при подборе аналогов выступали следующие характеристики:

- местоположение;
- функциональное назначение;
- физическое состояние;
- дата публикации объявления.

При подборе аналогов использовались данные риэлтерских фирм и собственников объектов.

Результаты отбора приведены ниже.

⁶ "Оценка недвижимости" под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой. «Финансы и статистика» Москва. 2005.

Таблица 19. Характеристики объектов оценки и объектов-аналогов

Ценообразующие факторы	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5	Объект аналог №6
Адрес	Ярославская область, м. р-н Ярославский, с.п. Кузнечихинское, д. Курдумово, ул. Ясная, д. 29	Ярославская область, м. р-н Ярославский, с.п. Кузнечихинское, д. Крымская, д. 51	Ярославская обл., Ярославский р-н, Кузнечихинское сельское поселение, деревня Малые Жарки	Ярославская обл., Ярославский р-н, Кузнечихинское с/пос, Курдумово деревня, ул. Ясная	Ярославская обл., Ярославский р-н, Кузнечихинское сельское поселение, деревня Малые Жарки, Спасская улица, 26	Ярославская обл., Ярославский р-н, Кузнечихинское сельское поселение, деревня Малые Жарки, ул. Боголюбская	Ярославская обл., Ярославский р-н, Кузнечихинское сельское поселение, деревня Малые Жарки, ул. Просторная, д. 21	Ярославская область, Ярославский р-н, д. Курдумово, Парадная ул.
Местоположение	Территория коттеджного поселка	Территория коттеджного поселка	Территория коттеджного поселка	Территория коттеджного поселка	Территория коттеджного поселка	Территория коттеджного поселка	Территория коттеджного поселка	Территория коттеджного поселка
Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Передаваемые права на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	131,90	99,80	163,00	242,00	127,00	115,00	128,00	124,00
Этажность	2	1	2	2	2	2	2	1
Материал стен	Блочный	Каркасный, деревянный	Газоблок обшитый кирпичом	Блок обшитый кирпичом	Газоблоки	Газоблоки	Газоблоки	Каркасный
Физическое состояние строения	Удовлетворительное (без внешней отделки)	Хорошее (произведена внешняя отделка)	Хорошее (произведена внешняя отделка)	Хорошее (произведена внешняя отделка)	Хорошее (произведена внешняя отделка)	Удовлетворительное (без внешней отделки)	Удовлетворительное (без внешней отделки)	Хорошее (произведена внешняя отделка)
Состояние отделки	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки
Наличие оборудования, мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Год постройки	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	2018	Нет данных	2022	Нет данных
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вариант разрешенного использования земельного участка	ИЖС, под отдельностоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью	ИЖС, под отдельностоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь земельного участка, кв. м	899	859	600	900	800	620	620	1 017
Наличие электроснабжения	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие магистрального газоснабжения	В поселке имеется, к дому не подведен	В поселке имеется, к дому не подведен	В поселке имеется, к дому не подведен	В поселке имеется, к дому не подведен	В поселке имеется, к дому не подведен	В поселке имеется, к дому не подведен	В поселке имеется, к дому не подведен	В поселке имеется, к дому не подведен
Наличие водоснабжения	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет	Есть
Наличие отопления	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Ценообразующие факторы	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5	Объект аналог №6
Благоустройство участка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие дополнительных построек на участке	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие ограждения	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Обременение	Нет (в предположении)	Нет (в предположении)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимость, руб.	-	-	6 600 000	8 800 000	6 000 000	3 700 000	4 390 000	4 950 000
Условия рынка (время совершения сделки/предложения)	05.09.2023 г.	05.09.2023 г.	05.09.2023 г.	05.09.2023 г.	28.08.2023 г.	03.09.2023 г.	10.07.2023 г.	15.06.2023 г.
Условия финансирования сделки	-	-	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Условия сделки			Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа
Источник информации			Интернет портал https://yaroslavl.domclick.ru/card/sale_house_1691158255	Интернет портал https://yaroslavl.ci-an.ru/sale/suburban/290823451/	Интернет портал https://yaroslavl.domclick.ru/card/sale_house_1768675635	Интернет портал https://yaroslavl.domclick.ru/card/sale_house_1558057326	Интернет портал https://yaroslavl.domclick.ru/card/sale_house_1796756142?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid&utm_source=Mirkvartir.ru&utm_medium=cpa&utm_content=305930148&sub=feed	Интернет портал https://dom.mirkvartir.ru/304822767/
Телефон			903 827-18-56	910 820-59-63	905 631-85-27	903 823-38-77	905 139-17-05	980 771-85-54
Источник информации: Опубликованные данные, расчеты Оценщика								

Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the Domclick website. The main listing is for a house with the following details:

- Price:** 6 600 000 ₺ (40 490 ₺/м²)
- Area:** 163 м²
- Plot:** 6 сот.
- Type:** Блочный
- Location:** Ярославский, Кузнецкинское сельское поселение, деревня Малые Жарки
- Contact:** +7 (903) 827-18-56

The description section contains the following text:

Описание

Устали от городской суеты? Хотите тишины и свой собственный дом? Тогда это предложение для вас!!!
В продаже большой дом из газоблока, обшитый кирпичом. Сделан из качественного материала для большой семьи!
Первый этаж с кухней-гостиной, санузлом, котельной, комнатой и гаражом! Второй этаж свободной планировки для трех спален и ванной комнаты! В гараже установлены автоматические ворота, на участке септик и скважина! Забор по кругу! Оформлены документы для подведения газа, установлена входная дверь с терморазрывом. Отмостка вокруг дома с утепленным полистиролом 100 мм, продумана водосточная система!
Этот Дом ждет Вас в поселке Лебедево-Лайф! В пяти минутах ходьбы детский сад и школы, супермаркет и даже кафе!
Только наберите номер телефона и мы ответим на интересующие вопросы за пять минут! Подадим заявку в банк с экономией от 250 до 300 тысяч рублей с пониженной ставкой по ипотеке; меньше, чем в самом Банке. Зарегистрируем вашу сделку за 3 дня!
Звоните! Номер в базе: 8919296. Район: Малые Жарки д...
Этажи - лидер рынка недвижимости России, мы входим в ТОП -10 компаний в мире по количеству сделок!

О доме и участке

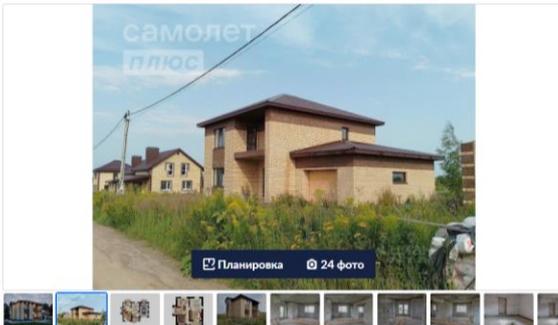
Площадь дома	163 м²	Площадь участка	6 сот.
Этажей в доме	2	Тип дома	Блочный

Объект-аналог №2

2-этажный дом, 242 м²

Ярославская область, Ярославский район, Кузнецкинское с/пос, Курдюмово деревня, ул. Ясная [На карте](#)

В избранное
Поделиться
Пожаловаться



Планировка
24 фото

Общая площадь
242 м²

Участок
9 сот.

Этажей в доме
2

Продаётся коттеджи 242кв.м. в 3 минутах пешком от города Ярославля.
 Дом просторный, создан специально для комфорта каждого члена Вашей семьи. Выполнен из блока "ЭКО", облицован кирпичём, окна - пятикамерный профиль, энергосберегающий стеклопакет, фурнитура премиум класса, в гостиной панорамное остекление с выходом во внутренний двор.
 - На 1 этаже: большая кухня-гостиная (29кв.м.+12кв.м.), с/у, гардероб, прихожая, тамбур (благодаря которому уличная пыль и грязь не заносится в дом).
 - На 2 этаже: 4 раздельные комнаты, одна из них с выходом на лоджию (где можно создать отдельную зону для отдыха), а также ещё один с/у.
 - Гараж с ремонтной ямой и автоматическими воротами (входят в стоимость, будут установлены), а так же помещение под техническое оборудование(6,84кв.м.) - явный плюс для автолюбителей
 - Находится на участке площадью 9 соток (ИЖС), с отличной возможностью размещения бассейна, зоны барбею и зоны отдыха для времяпровождения с семьёй и близкими.
 Расположение - идеальное для семей с детьми, есть вся необходимая городская инфраструктура, от черты города Ярославля 500 метров.
 - 3 школы - ближайшая 69 в 5 минутах пешком.
 - 4 дет. сада
 - Дом культуры ГАММА с секциями и кружками (театральный, гимнастика, аэробика, танцы и даже Музыка), спортивный комплекс "КАУЧУК" со всеми игровыми видами спорта, а также единоборства, теннис, лыжи. Два футбольных поля, где в зимний период заливают каток с прокатом коньков.
 - В 1км. от дома берёзовая роща с выходом на пляж к реке Волга.
 - Крупные федеральные торговые сети: Пятёрочка, Магнит, Дикси и др.

Ситуация с документами:
 - Один собственник, все документы готовы
 - Возможна Льготная и Сельская ипотека от 3% годовых на весь срок
 - Всё юридическое сопровождение берём на себя.
 Это отличный выбор для тех, кто ценит комфорт и заботится о своих близких! Записывайте на осмотр уже сегодня!

О доме

Площадь	242 м ²
Количество этажей	2
Количество спален	3

Коммуникации и удобства

Электричество	Есть
---------------	------

Об участке

Площадь	9 сот.
---------	--------

8 800 000 ₺

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 8 536 000 >

[Ипотека со скидкой 3%](#)

Цена за метр 36 364 ₺/м²

+7 910 820-59-63

⌚ Специалист работает с 9:00 по 20:00.
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

САМОЛЕТ ПЛЮС АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Самолет Плюс Ярославль ★

[Документы проверены](#)

РИЕЛТОР

Константин Рудаков

8 800 000 ₺

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 8 536 000 >

[Ипотека со скидкой 3%](#)

Цена за метр 36 364 ₺/м²

+7 910 820-59-63

⌚ Специалист работает с 9:00 по 20:00.
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

САМОЛЕТ ПЛЮС АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Самолет Плюс Ярославль ★

[Документы проверены](#)

РИЕЛТОР

Константин Рудаков

8 800 000 ₺

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 8 536 000 >

[Ипотека со скидкой 3%](#)

Цена за метр 36 364 ₺/м²

+7 910 820-59-63

⌚ Специалист работает с 9:00 по 20:00.
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Объект-аналог №3

The screenshot shows a real estate listing on the Domclick website. The main listing is for a house with the following details:

- Price:** 6 000 000 ₺ (47 244 ₺/m²)
- Area:** 127 m²
- Plot:** 8 сот.
- House Type:** Газоблоки
- Plot Type:** ИЖС
- Location:** Посёлок Лебедево-Лайф, Ярославский, Кузничихинское сельское поселение, деревня Малые Жарки, Спасская улица, 26
- Updated:** 28 августа

Описание:

Продаем дом 127 кв.м. в коттеджном посёлке «Лебедево лайф»: отличное сочетание загородной жизни и городского комфорта

- В посёлке добрососедские отношения схожих людей с прекрасной инициативной старостой
- Организованная детская площадка
- Организованная чистка дорог и снега в зимний период
- Освещённые чистые улицы
- Закрытый коттеджный посёлок
- Новые красивые дома вокруг, нет ветхих или заброшенных построек
- Отличное местоположение - все в пешей необходимости доступности: детские сады №20 и 142, школы № 67, №69, поликлиника, продовольственные и хозяйственные сетевые магазины, остановки общественного транспорта, спортивный комплекс, Яндекс маркет, 30 минут до набережной р. Волга и многое другое

Технические характеристики дома:

- Фундамент - буронабивные жб сваи, цоколь - монолитный жб ростверк 600 мм
- Стены - газобетонный блок 600 мм, оштукатурен и окрашен
- Крыша - металлочерепица
- Окна - ПВХ, двухкамерный стеклопакет
- Перекрытие 1 этажа - деревянные цельномассивные балки перекрытия, пропитанные антибактериальной жидкостью
- Три выхода
- Панорамное окно с выходом из гостиной
- Скважина
- Участок 8 соток правильной формы

О доме и участке:

- Площадь дома: 127 м²
- Площадь участка: 8 сот.
- Тип участка: ИЖС
- Тип дома: Газоблоки
- Год постройки: 2018
- Тип сделки: Свободная продажа
- Лет в собственности: Менше трех
- Несовершеннолетние собственники: Нет
- Прописанные несовершеннолетние: Нет
- Санузел: В доме

Коммуникации и удобства:

- Электричество: ✓
- Водоснабжение: ✓
- Газ: X

On the right side of the page, there are three identical smaller versions of the listing card, each showing the price, area, and contact information for Ekaterina Uvarova (+7 (905) 631-85-27).

Объект-аналог №4

yaroslavl.domclick.ru/card/sale_house_1558057326
🔍 🏠 📄 📌 📁 📧 📞

 Домклик
Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 69 Риелторы








115 м²

Площадь

6 сот.

Участок

Газоблоки

Тип дома

ИЖС

Тип участка

Посёлок Лебедево-Лайф

Ярославский, Кузнецихинское сельское поселение, деревня Малые Жарки, коттеджный посёлок Лебедево-Лайф

Обновлено 3 сентября 📍 687

Продаётся дом, 115 м²

3 700 000 ₺

32 173 ₺/м²

МЧ Мария Чебенева ✔
24 объявления
На Домклик 2 года 4 мес.

ОП ООО "ВЕКТОР ПЛЮС"

✔ Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (903) 823-38-77

🔗 Поделиться
❤ Избранное

Описание

Новый дом 115 м² в д. Малые Жарки – до центра города всего 15 минут! Вашему вниманию предлагается 2-этажный дом в благоустроенном поселке на ул. Боголюбская на земельном участке 6,2 сотки. Дом и участок в собственности. Отличное место проживания и отдыха, находясь на границе города рядом с центром Ярославля. Крыша металлочерепица с утеплением 150 мм. Фундамент свайно-ростверковый. Материал стен газосиликатные блоки.

Коммуникации: электричество 3-фазное 15 кВт.

Территория: Участок правильной прямоугольной формы. Круглогодичный подъезд. Рядом, по соседству жилые дома, новые современные коттеджи, таунхаусы.

Район: Экологически чистый ярославский район с развитой городской инфраструктурой. В шаговой доступности 2 школы №67,69, три детских сада № 20, 131 и 142, магазины, отделение сбербанка, медицинский пункт, супермаркеты Магнит, Пятерочка, Высшая Лига, сеть цифровой и бытовой техники DNS, рынок, парикмахерские, кафе, дом культуры Гамма и многое другое.

Городской общественный транспорт: автобусы, маршрутки.

Документы: Жилой дом и земельный участок оформлены в собственность. Объект не имеет никаких обременений.

Скрыть ^

О доме и участке

🏠 Площадь дома	115 м²	🏡 Площадь участка	6 сот.
📄 Тип участка	ИЖС	🛏 Комнат	3
🏠 Этажей в доме	2	🏠 Тип дома	Газоблоки
📅 Год постройки	2022	🔄 Тип сделки	Свободная продажа
📅 Лет в собственности	Меньше трех	👥 Количество собственников	1
👤 Несовершеннолетние собственники	Нет	📄 Прописанные несовершеннолетние	Нет
🚻 Санузел	В доме		

Скрыть ^

Продаётся дом, 115 м²

3 700 000 ₺

32 173 ₺/м²

МЧ Мария Чебенева ✔
24 объявления
На Домклик 2 года 4 мес.

ОП ООО "ВЕКТОР ПЛЮС"

✔ Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (903) 823-38-77

🔗 Поделиться
❤ Избранное

Объект-аналог №5

The screenshot shows a real estate listing on the Domclick website. The main listing is for a house with the following details:

- Price:** 4 390 000 ₽ (34 296 ₽/м²)
- Area:** 128 м²
- Plot:** 6.2 сот.
- Construction:** Газоблоки
- Settlement:** ИЖС
- Location:** Посёлок Лебедево-Лайф, Ярославский, Кузнецихинское сельское поселение, деревня Малые Жарки, коттеджный посёлок Лебедево-Лайф, Просторная улица
- Update:** Обновлено 10 июля

Описание:
Сельская ипотека от 2.7%. Семейная ипотека от 5.3%. Предлагаю приобрести новый современный Дом 128 м² в Коттеджном поселке Лебедево Лайф, ул. Просторна д. 21 Ярославского района Ярославской области, расположенный на земельном участке 6.2 сотки.
Что важно, поселок граничит с городом! Бесплатное подведение газа по программе догазификации! Экологически чистый заволжский район с развитой городской инфраструктурой. В шаговой доступности 3 школы №67,69, 77, четыре детских сада № 20, 131, 142 и 240, магазины, отделение Сбербанка, поликлиника № 3, супермаркеты Магнит, Пятерочка, Ценорез, Высшая Лига, сеть цифровой и бытовой техники DNS, пункты выдачи заказов, рынок, парикмахерские и салоны красоты, кафе, дом культуры Гамма и многое другое. Доступен городской общественный транспорт: автобусы № 21, 21Б, 21Т, 40К, 93Г, 111, 148; маршрутки № 40, 93.

ВЫГОДЫ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ

- Современный жилой поселок
- Одна из самых желанных локаций
- Граничит с чертой города
- 10 минут до центра города
- Круглогодичный подъезд
- Дом и земельный участок оформлены в собственность
- Подходит под ипотеку, том числе и сельскую
- Возможно использование мат. капитала и сертификатов.

Вознаграждение посредникам гарантировано.

О доме и участке

Площадь дома	128 м²	Площадь участка	6.2 сот.
Тип участка	ИЖС	Комнат	5
Этажей в доме	2	Тип дома	Газоблоки
Год постройки	2022	Тип сделки	Свободная продажа
Лет в собственности	Меньше трех	Количество собственников	1
Несовершеннолетние собственники	Нет	Прописанные несовершеннолетние	Нет
Санузел	В доме		

Коммуникации и удобства

<input checked="" type="checkbox"/> Электричество	<input checked="" type="checkbox"/> Газ
<input checked="" type="checkbox"/> Отопление	<input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение
<input checked="" type="checkbox"/> Канализация	

The right side of the screenshot shows three identical promotional cards for the same property, each with a contact button for Anna Vvedenskaya (+7 (905) 139-17-05).

Объект-аналог №6

1-этажный коттедж, 124 м², 10.17 соток

4 950 000 ₽ 39 920 ₽/м²

СБЕР БАНК

Ипотечные программы

- Ипотека по двум документам от 5.3%
- Семейная ипотека от 5.3%
- Ипотека с господдержкой от 7.3%
- Ипотека на вторичное жилье от 10.9%
- Строительство дома от 10.9%
- Ипотека на загородную недвижимость и землю от 11.2%

Промени: 103108312

Частное лицо: 1 объявление

+7 980 771-85-54

124 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

10.17 соток ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

1 ЭТАЖ

4 950 000 ₽ СТОИМОСТЬ

Ярославская область, Ярославский р-н, д. Курдумово, Парадная ул.

Продам коттедж 5=124 кв.м.Участок площадью 10 соток, кадастровый номер 76:17:033901:3830.Поселок газифицирован по льготной программе.Дом одноэтажный каркасный, утепленный для постоянного проживания. Строился для себя по индивидуальному проекту с высокими потолками и с учетом сторон света. Удачное местоположение участка, он крайний, что дает возможность любоваться закатом, а не соседями!Планировка дома:- три комнаты (13,5+13,5+10,1) м2. - кухня-гостиная 29 м2 с панорамными окнами и выходом на крытую террасу 22,5 м2. - два с/у (5,3 и 3,9) м2 - холл 13,4 м2.- бойлерная 5,7 м2- гардеробная - крыльцо Характеристики дома:Фундамент: Бетонные сваи - 4 м, предварительное выполнено зондирование грунтов.Обвязка фундамента - сборка из трех досок по 200 мм, огнебиозащитная пропитка 1 класса.Под домом установлена металлическая сетка от грызунов.Пол: утепление 200 мм, черновой пол фанера. Смонтированы вводы и выходы канализации.Стены: утепление 150 мм.Потолок: утепление 200 мм.По всему дому снаружи установлена ветрозащитная пленка, изнутри - пароизоляционная пленка. Смонтирована система приточно-вытяжной вентиляции. Все это позволяет сохранить тепло зимой и прохладу летом.Установлены большие панорамные окна. Пятикамерный профиль Rehau Grazio 70 мм, энергосберегающее напыление, фурнитура премиального качества. Дверь входная с терморазрывом, металл 1,8 мм, внутри деревянная обшивка, 3 замка, утепление дверной коробки. Кровля: Металлочерепица Grand Line, гидроизоляция. Чердак вентилируемый. Стропильная система усиленная: из доски 200 мм, с укосинами.Стоимость в объявлении указана с учетом электричества мощностью 15 кВт, скважины и канализации.Преимущества предложения: Дом в черте города, два детских сада и две школы, сетевые магазины, остановки общественного транспорта в 10-15 минутах ходьбы.Один 1 взрослый собственник, быстрый выход на сделку.Готов ответить на все Ваши вопросы!

Информация о коттедже

Площадь	124 м ² участок 10 соток
Этажность	1 уровень
Тип участка	индивидуальное жилищное строительство
Инфраструктура	магазин

Выбор единицы сравнения

Поскольку отобранные объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц сравнения, при проведении сравнения объектов-аналогов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Единица сравнения является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Исходя из вышеизложенного, в данной работе в качестве единицы сравнения Оценщик использовал стоимость 1 кв. м. общей площади. Приведенными выше критериями объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Далее, согласно методике расчета в рамках сравнительного подхода, следует внести корректирующие поправки, учитывающие различия в характеристиках отобранных объектов. Вносимые поправки делятся на последовательные и кумулятивные (накопительные). При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках учитывается их суммарное влияние на стоимость с учетом внесения последовательных поправок.

Корректировка цен производится от объекта сравнения к объекту оценки.

Ценообразующие факторы как элементы сравнения

При исследовании рынка сделок купли-продажи/аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов 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 достаточно велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, к числу факторов, влияние которых должно учитываться, относятся⁷:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи/аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Кроме того, ценообразующими факторами, значительно влияющими на стоимость объектов, аналогичных оцениваемому, являются⁸:

- местоположение;
- материал стен;
- общая площадь;
- площадь земельного участка, относящегося к объекту;
- наличие коммуникаций;
- физическое состояние дома;
- уровень и состояние отделки;
- наличие дополнительных улучшений/построек;
- близость к объектам, нарушающим экологию местности;
- близость к объектам, повышающим стоимость (водоем, лес и т.п.);
- качество подъездных путей;
- наличие ландшафтного дизайна;
- наличие охраны;
- наличие оборудования и мебели;
- и т.п.

Корректировка цен по последовательным элементам сравнения

Корректировка на оцениваемое право. В случае со всеми объектами-аналогами и объектами оценки рассматривается передача права собственности. Корректировка не вводилась.

7 п. 22 ФСО №7.

8 Справочнике оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основании рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под редакцией Лейфера Л.А.; интернет-сайт недвижимости Statrielt.ru НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт».

Корректировка на условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования сделки, в связи с этим данная корректировка равна 0.

Корректировка на условия сделки. Информация о существовании нетипичных рыночных отношений между продавцом и потенциальным покупателем отсутствует, в связи с этим данная корректировка равна 0.

Корректировка на условия рынка. Поправка на условия рынка равна нулю, так как публичные оферты с объектами-аналогами произошли в период, максимально приближенный к дате оценки.

Корректировка на закрытие сделки. Указанная корректировка представляет собой корректировку на торг. Согласно аналитическим рыночным данным, приведенным на сайте недвижимости Statriel.ru НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт», ее величина составляет:

- для жилых домов площадью от 100 кв. м - 0,92 или -8%;
- для жилых домов площадью от 100 до 150 кв. м - 0,91 или -9%;

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте Statriel, проведенного за истекший квартал

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
Индивидуальный жилой дом или дача* <u>вторичного рынка</u> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,88	0,95	0,92
Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,85	0,95	0,91

Корректировкой цены по последовательным элементам сравнения определяется откорректированная цена объектов-аналогов по первой группе поправок. Порядок проведения и результаты корректировок стоимости объектов-аналогов по последовательным элементам сравнения приводятся ниже.

Корректировка цен объектов-аналогов по кумулятивным элементам сравнения

Примечание: описание корректировок производится для характеристик, по которым у объектов имеются отличия. При сопоставимых характеристиках корректировки не вводятся.

Корректировка на общую площадь. Структура спроса оказывает влияние на стоимость и ликвидность объекта. Как правило, чем меньше площадь объекта, тем он дороже (аналог понятия оптовой скидки). Эти закономерности рынка были учтены при корректировке цен аналогов. Исследование рынка загородной жилой недвижимости специалистами портала СтатРиэлт, за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади данных объектов от их общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь объекта, кв. м.;

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади объекта снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные объекты не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это объекты разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв. м от общей площади ($R^2=0,615$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,13}$$

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичных по остальным параметрам объектов, ед.

-0,13 – коэффициент торможения.

Корректировка на материал стен. Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло - и шумоизоляционные характеристики.

Величина данной корректировки установлена в соответствии с аналитическими данными, приведенными на сайте недвижимости Statrielt.ru НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт». С учетом материала стен/конструкции объекта оценки №2 и объектов аналогов Оценщиком применен следующий коэффициент: быстровозводимые здания/облегченные здания – $0,72=0,67/0,93$.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные			1,00
2	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	1,01	1,05	1,03
3	Облегченные здания	Фундамент - каменный или свайно-винтовой. Стены наружные - утепленные преимущественно из облицованных каменных материалов (пенно-шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,96	0,93
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,57	0,88	0,74
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,53	0,78	0,67

Корректировка на физическое состояние строения. Данная корректировка учитывает состояние домостроения, потребность в ремонтных или реставрационных работах и т.п. Величина данной корректировки установлена в соответствии с аналитическими данными, приведенными на сайте недвижимости Statrielt.ru НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт». С учетом состояния объектов оценки и объектов аналогов Оценщиком применены следующие коэффициенты: фасады без отделки/фасады с простой отделкой – $0,94=1,00/1,06$; фасады с простой отделкой/фасады без отделки – $1,06=1,06/1,00$.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома			
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовой); покрашенные фасадной краской, или покрытые сайдингом	1,05	1,07	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,06	1,15	1,10

Корректировка на площадь земельного участка. Основой данной корректировки является понимание того, что весомый вклад в общую стоимость объектов недвижимого имущества вносит земельный участок, т.е. стоимость объектов недвижимости, с большим земельным участком при прочих сопоставимых характеристиках будет выше стоимости объектов недвижимости с меньшим земельным участком. Кроме того, объекты, имеющие земельный участок большей площади, пользуются и большим спросом на рынке. Порядок расчета данной корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 20. Корректировка на общую площадь земельного участка для объекта оценки №1

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	131,90	163,00	242,00	127,00	115,00	128,00
Общая площадь земельного участка, кв. м	899,00	600,00	900,00	800,00	620,00	620,00
Соотношение площади з/у к площади застройки	6,82	3,68	3,72	6,30	5,39	4,84
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м		3,13	3,10	0,52	1,42	1,97
Необходимая площадь з/у (сопоставление с соотношением площади з/у и площади улучшений объекта оценки), кв. м	899,00	1 110,97	1 649,42	865,60	783,81	872,42
Избыточный или недостаточный з/у (необходимый для равенства соотношений площади з/у к площади улучшений объектов-аналогов и объекта оценки), кв. м	0,00	-510,97	-749,42	-65,60	-163,81	-252,42
Удельный показатель кадастровой стоимости оцениваемого з/у, руб./кв. м		448,75	448,75	448,75	448,75	448,75
Стоимость избыточного з/у, руб.		-229 298	-336 300	-29 439	-73 511	-113 273
Корректировка (денежная) в цену аналога, руб./кв. м		1 407,00	1 390,00	232,00	639,00	885,00

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 21. Корректировка на общую площадь земельного участка для объекта оценки №2

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5	Объект аналог №6
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	99,80	163,00	127,00	115,00	128,00	124,00
Общая площадь земельного участка, кв. м	859,00	600,00	800,00	620,00	620,00	1 017,00
Соотношение площади з/у к площади застройки	8,61	3,68	6,30	5,39	4,84	8,20
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м		4,93	2,31	3,22	3,76	0,41
Необходимая площадь з/у (сопоставление с соотношением площади з/у и площади улучшений объекта оценки), кв. м	859,00	1 402,98	1 093,12	989,83	1 101,72	1 067,29
Избыточный или недостаточный з/у (необходимый для равенства соотношений площади з/у к площади улучшений объектов-аналогов и объекта оценки), кв. м	0,00	-802,98	-293,12	-369,83	-481,72	-50,29

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5	Объект аналог №6
Удельный показатель кадастровой стоимости оцениваемого з/у, руб./кв. м		448,75	448,75	448,75	448,75	448,75
Стоимость избыточного з/у, руб.		-360 335	-131 536	-165 961	-216 173	-22 570
Корректировка (денежная) в цену аналога, руб./кв. м		2 211,00	1 036,00	1 443,00	1 689,00	182,00

Источник информации: Расчеты Оценщика

Примечание: в качестве удельного показателя стоимости земельного участка применяется удельный показатель кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков.

Корректировка на наличие/отсутствие электроснабжения и водоснабжения. Согласно аналитическим рыночным данным, при прочих сопоставимых характеристиках, объекты недвижимости, обеспеченные такими коммуникациями как электричество и водопровод, являются более привлекательными для потенциальных покупателей, что, соответственно, повышает их стоимость. Величина данной корректировки установлена в соответствии с аналитическими данными, приведенными на сайте недвижимости Statrielt.ru НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», и составила 1,13 при наличии электричества и 1,08 при наличии водоснабжения.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08

Корректировка на наличие/отсутствие ограждения участка. Исследование рынка загородной недвижимости показывает, что наличие благоустройства территории, в том числе, и ограждения участка повышает стоимость объекта загородной недвижимости. Величина данной корректировки установлена в соответствии с аналитическими данными, приведенными на сайте недвижимости Statrielt.ru НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», и составила 1,10 при наличии ограждения по периметру деревянным или металлическим забором, обратный коэффициент составил 0,91.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,23	1,15
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,19	1,12
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,30	1,16
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,13	1,31	1,21
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,05	1,18	1,10

Обоснование примененного метода

В соответствии с п. 22 д раздела VII Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания:

- относительный сравнительный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе анализа рыночных данных без использования расчетов. Многие оценщики применяют этот метод, поскольку он позволяет получить требуемые результаты в условиях пассивного рынка недвижимости. В основе метода лежит анализ сопоставимых продаж с целью сравнения характеристик сопоставимых объектов с оцениваемым, объектом собственности;
- метод экспертных оценок представляет собой своеобразную модификацию относительного сравнительного анализа. в этом методе данные сопоставимых продаж, полученные методом экспертного опроса, ранжируют в убывающем или возрастающем порядке. Затем оценщик анализирует каждую сделку, чтобы определить относительную позицию оцениваемого объекта в выборке;
- метод личного интервью, близкий к методу экспертных оценок, позволяет выявить мнение осведомленных участников рынка оцениваемого объекта о тех или иных факторах, влияющих на его стоимость;
- регрессионный анализ представляет собой процесс подбора математического выражения для функции нескольких независимых переменных (факторов). Основной задачей регрессионного анализа является отыскание коэффициентов функции (параметров модели), которые определяют значимость (вес) каждого фактора при расчете значения зависимой переменной, т. е. происходит формализация зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. В целях оценки недвижимости может применяться либо многофакторный, либо однофакторный регрессионный анализ. В первом случае строится множественная регрессионная модель, описывающая зависимость стоимости оцениваемого объекта от нескольких независимых определяющих факторов, значения которых определяются из анализа рыночных данных. Этими факторами могут быть как физические характеристики объекта, так и характеристики его местоположения. При однофакторном регрессионном анализе рассматривается зависимость переменной – стоимости единицы сравнения – от одной независимой (контролируемой) переменной. Значения остальных независимых переменных считаются фиксированными.
- при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. Необходимо отметить, что метод корректировок, как метод оценки в рамках сравнительного подхода, ориентирован на поведение продавцов и покупателей на рынке данного вида имущества. Каждый из них, размышляя о возможной цене своего имущества, сравнивает его с недавно проданным имуществом по характеристикам и на бытовом уровне делает вывод о том, почему и насколько цена его имущества может отличаться от цены проданного имущества. Оценщик в процессе расчета стоимости объекта оценки, по сути, делает то же самое (только профессионально) на основе специально разработанной методологии.

С учетом вышесказанного, полноты и достаточности имеющейся информации, а также информации, содержащейся в свободном доступе, Оценщик применил метод корректировок.

Описание метода корректировок⁹

Метод корректировок может быть представлен в следующем виде:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i (P_i + \Delta P_i)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

где: V — искомая стоимость/величина арендной ставки объекта оценки;
 P - цена i -го аналога;
 ΔP - корректировка цены i -го аналога, обусловленная отличием аналога от объекта оценки по какой-либо характеристике;
 w_i — весовой коэффициент вклада i -го аналога в процесс формирования стоимости/величины арендной ставки объекта оценки;
 n — количество объектов-аналогов.

Весовой коэффициент w_i также можно определить как коэффициент доверия информации о цене/аренде объекта-аналога.

Суть метода корректировок в сравнительном подходе к оценке стоимости можно выразить в виде следующей модели ценовых различий:

$$\Delta P_i = P_i \left[1 - \prod_{j=1}^r (1 + a_{ij} \Delta x_{ij}) \times \left(1 + \sum_{j=r+1}^k a_{ij} \Delta x_{ij} \right) \right] + \varepsilon_i, \quad i = 1, \dots, n$$

где: a_{i1}, \dots, a_{ik} — корректирующие коэффициенты;
 Δx_{ij} — разность значений j -го ценообразующего фактора объекта оценки и i -го объекта-аналога;
 n — количество аналогов;
 $a_{ij} \Delta x_{ij}$ — корректирующая поправка.

В данной модели ε_i - ошибка корректировки цены объекта-аналога (ошибка модели ценовых различий). Она зависит, как от ошибок входящих в нее коэффициентов (поправок), так и от способности самой модели отображать реальное ценообразование на рынке недвижимости - ошибки спецификации модели. Далее предполагается, что данная ошибка незначительна и ею можно пренебречь.

Выражение, представленное выше можно переписать следующим образом:

$$\Delta P_i = P_i (1 - K_{i1} \times K_{i2}) + \varepsilon_i, \quad i = 1, \dots, n$$

где: $K_{i1} = \prod_{j=1}^r (1 + a_{ij} \Delta x_{ij})$ - совокупный коэффициент корректировок по первой группе факторов;
 $K_{i2} = 1 + \sum_{j=r+1}^k a_{ij} \Delta x_{ij}$ - совокупный коэффициент корректировок по второй группе факторов.

Коэффициент K_{i1} характеризует отличия объекта-аналога от объекта оценки с точки зрения сделки, коэффициент K_{i2} характеризует отличия объекта оценки и аналога по технико-экономическим характеристикам: по местоположению, физическим и экономическим факторам.

Определение весов аналогов

Заключительным этапом расчета стоимости/величины арендной ставки в рамках сравнительного подхода является установление стоимости/величины арендной ставки объекта оценки на основе сравнительного анализа цен выбранных аналогов. Как правило, вывод о стоимости/величине

⁹ Источник информации: «Математические методы оценки стоимости имущества» С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина, издательство «Маросейка», Москва 2014 г.

арендной ставки оцениваемого объекта осуществляется в процессе согласования скорректированных цен его аналогов.

Согласование — это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

Абсолютно одинаковых продаж не бывает, и, соответственно, каждая из них оказывает различное влияние на определяемую стоимость/величину арендной ставки объекта оценки. В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи.

При согласовании результатов по остальным объектам-аналогам Оценщик учел следующее основное правило: чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену/аренду конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа/аренда в процессе формирования стоимости/величины арендной ставки оцениваемого объекта.

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

Вес для каждого из объектов-аналогов рассчитывается по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \frac{1}{(p - 1)}$$

где: D – вес;
Q – общее количество корректировок;
q – количество корректировок аналога;
p – количество аналогов.

Расчет стоимости методом корректировок в рамках сравнительного подхода произведен ниже.

Таблица 22. Расчет стоимости объекта оценки №1 в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Цена предложения, руб.		6 600 000	8 800 000	6 000 000	3 700 000	4 390 000
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	131,90	163,00	242,00	127,00	115,00	128,00
Цена предложения, руб./кв. м		40 491	36 364	47 244	32 174	34 297
<u>Последовательные элементы сравнения</u>						
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		40 491	36 364	47 244	32 174	34 297
Условия финансирования сделки	-	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		40 491	36 364	47 244	32 174	34 297
Условия сделки	-	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		40 491	36 364	47 244	32 174	34 297
Условия рынка	05.09.2023 г.	05.09.2023 г.	05.09.2023 г.	28.08.2023 г.	03.09.2023 г.	10.07.2023 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		40 491	36 364	47 244	32 174	34 297
Поправка на закрытие сделки	-	Торг	Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		36 847	33 091	42 992	29 278	31 210
<u>Кумулятивные элементы сравнения</u>						
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	131,90	163,00	242,00	127,00	115,00	128,00
Корректировка		1,03	1,08	1,00	0,98	1,00
Физическое состояние строения	Удовлетворительное (без внешней отделки)	Хорошее (произведена внешняя отделка)	Хорошее (произведена внешняя отделка)	Хорошее (произведена внешняя отделка)	Удовлетворительное (без внешней отделки)	Удовлетворительное (без внешней отделки)
Корректировка		0,94	0,94	0,94	1,00	1,00
Общая площадь земельного участка, кв. м	899	600	900	800	620	620
Корректировка		1 407,00	1 390,00	232,00	639,00	885,00
Наличие электроснабжения	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		1,13	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие водоснабжения	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка		1,00	1,00	0,93	1,00	1,00
Наличие ограждения	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0,91	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая коррекция по кумулятивным элементам сравнения		0,99	1,02	0,87	0,98	1,00
Корректировка i-го аналога (ΔP_i)		0,90	0,93	0,79	0,89	0,91
Скорректированная цена ($P_i * \Delta P_i$), руб./кв. м/год		38 017	35 049	37 631	29 400	31 974

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Общее количество корректировок				19		
Количество корректировок аналога		6	4	4	3	2
Количество аналогов				5		
Вес, %		17%	20%	20%	21%	22%
Удельный показатель стоимости объекта оценки, руб./кв. м	34 189					
Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	4 509 529					

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 23. Расчет стоимости объекта оценки №2 в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5	Объект аналог №6
Цена предложения, руб.		6 600 000	6 000 000	3 700 000	4 390 000	4 950 000	
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	99,80	163,00	127,00	115,00	128,00	124,00	
Цена предложения, руб./кв. м		40 491	47 244	32 174	34 297	39 919	
<u>Последовательные элементы сравнения</u>							
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		40 491	47 244	32 174	34 297	39 919	
Условия финансирования сделки	-	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		40 491	47 244	32 174	34 297	39 919	
Условия сделки	-	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		40 491	47 244	32 174	34 297	39 919	
Условия рынка	05.09.2023 г.	05.09.2023 г.	28.08.2023 г.	03.09.2023 г.	10.07.2023 г.	15.06.2023 г.	
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		40 491	47 244	32 174	34 297	39 919	
Поправка на закрытие сделки	-	Торг	Торг	Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		37 252	43 465	29 600	31 553	36 726	
<u>Кумулятивные элементы сравнения</u>							
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	99,80	163,00	127,00	115,00	128,00	124,00	
Корректировка		1,07	1,03	1,02	1,03	1,03	1,03
Материал стен	Каркасный	Газоблок обшитый кирпичом	Газоблоки	Газоблоки	Газоблоки	Газоблоки	Каркасный
Корректировка		0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	1,00
Физическое состояние строения	Хорошее (произведена внешняя отделка)	Хорошее (произведена внешняя отделка)	Хорошее (произведена внешняя отделка)	Удовлетворительное (без внешней отделки)	Удовлетворительное (без внешней отделки)	Удовлетворительное (без внешней отделки)	Хорошее (произведена внешняя отделка)
Корректировка		1,00	1,00	1,06	1,06	1,06	1,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5	Объект аналог №6
Общая площадь земельного участка, кв. м	859	600	800	620	620	1 017
Корректировка		2 211,00	1 036,00	1 443,00	1 689,00	182,00
Наличие электроснабжения	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		1,13	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие водоснабжения	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет	Есть
Корректировка		1,00	0,93	1,00	1,00	0,93
Наличие ограждения	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0,91	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая коррекция по кумулятивным элементам сравнения		0,79	0,69	0,78	0,79	0,96
Корректировка i-го аналога (ΔP_i)		0,73	0,64	0,72	0,73	0,88
Скорректированная цена ($P_i * \Delta P_i$), руб./кв. м/год		31 607	31 066	24 454	26 562	35 315
Общее количество корректировок		25				
Количество корректировок аналога		6	5	5	5	4
Количество аналогов		5				
Вес, %		19%	20%	20%	20%	21%
Удельный показатель стоимости объекта оценки, руб./кв. м	29 838					
Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	2 977 832					

Источник информации: Расчеты Оценщика

6.2. Согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Для определения стоимости объекта оценки Оценщик применил единственный сравнительный подход к оценке, которому присваивается 100% вес.

Согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки на 05.09.2023 г. составляет (округленно):

- **объект оценки №1:** земельный участок кадастровый номер 76:17:033901:2600 общей площадью 899 кв. м с расположенным на нем жилым домом кадастровый номер 76:17:033901:6307 общей площадью 131,90 кв. м по адресу: Ярославская область, м. р-н Ярославский, с.п. Кузнечихинское, д. Курдумово, ул. Ясная, д. 29: **4 510 000 рублей без НДС (не облагается НДС в соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ).**
- **объект оценки №2:** земельный участок кадастровый номер 76:17:033901:4110 общей площадью 859 кв. м с расположенным на нем жилым домом кадастровый номер 76:17:033901:6259 общей площадью 99,80 кв. м по адресу: Ярославская область, Ярославский муниципальный район, Кузнечихинское сельское поселение, д. Курдумово, ул. Крымская, д. 51: **2 980 000 рублей без НДС (не облагается НДС в соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ).**

7. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Оценщик, подписавший настоящий отчет, удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- при проведении оценки Оценщик соблюдал основные этические и профессиональные требования Ассоциации СРО «НКСО»;
- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются персональными, непредвзятыми и профессиональными анализом, мнением и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах права, являющихся предметом данного отчета;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- оценка проведена в соответствии с кодексом этики и профессиональными стандартами;
- Оценщик удовлетворяет требованиям, предъявляемым к профессиональной подготовке оценщиков;
- никакие иные лица, за исключением указанных в отчете, не оказывали профессиональной помощи при подготовке данного отчета;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной, максимальной или оговоренной цены объекта оценки.

На основании проведенного анализа с учетом всех предположений и допущений, принятых во внимание при проведении работы, Оценщик АО «АЭГ» пришёл к следующему заключению:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на 05.09.2023 г. составляет (округленно):

- **объект оценки №1:** земельный участок кадастровый номер 76:17:033901:2600 общей площадью 899 кв. м с расположенным на нем жилым домом кадастровый номер 76:17:033901:6307 общей площадью 131,90 кв. м по адресу: Ярославская область, м. р-н Ярославский, с.п. Кузнечихинское, д. Курдумово, ул. Ясная, д. 29: **4 510 000 рублей без НДС (не облагается НДС в соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ).**
- **объект оценки №2:** земельный участок кадастровый номер 76:17:033901:4110 общей площадью 859 кв. м с расположенным на нем жилым домом кадастровый номер 76:17:033901:6259 общей площадью 99,80 кв. м по адресу: Ярославская область, Ярославский муниципальный район, Кузнечихинское сельское поселение, д. Курдумово, ул. Крымская, д. 51: **2 980 000 рублей без НДС (не облагается НДС в соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ).**

8. Подписи исполнителей

Генеральный директор и Оценщик АО «АЭГ»

Васильев Дмитрий Юрьевич

М.П.



9. Перечень используемых материалов

Документы, представленные Заказчиком для установления количественных и качественные характеристик объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2023-155014374 от 05.07.2023 г.
2. Информационное письмо.

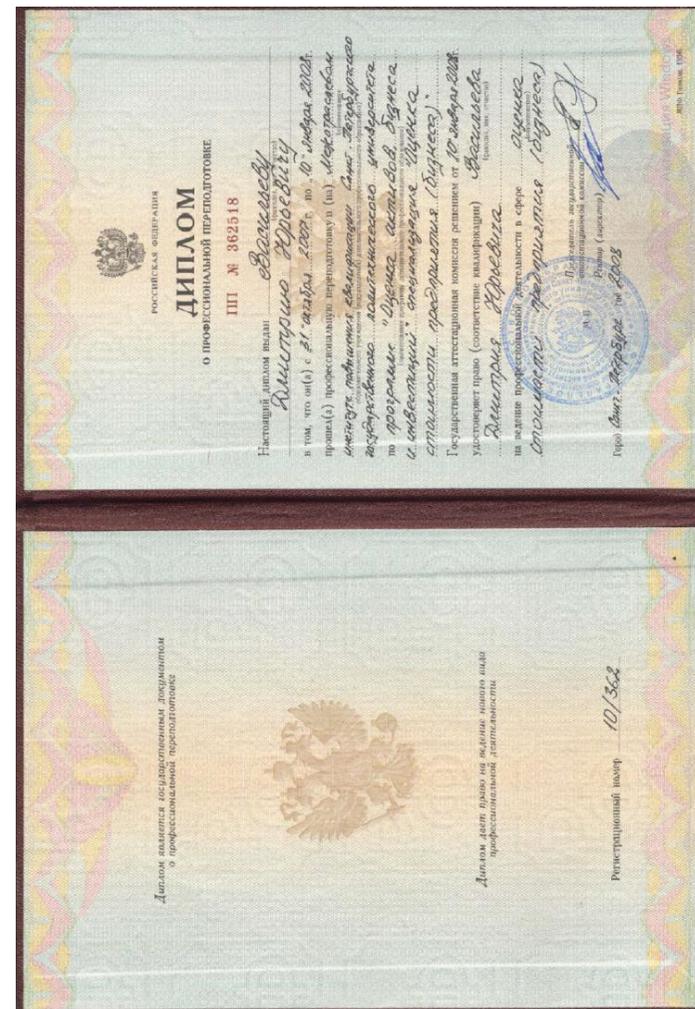
Правовая информация и стандарты

1. Федеральный Закон РФ №135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
3. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
4. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
5. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
8. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
9. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.

Монографии, учебные пособия и периодические издания

1. Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основании рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под редакцией Лейфера Л.А.
2. Оценка недвижимости: учебное пособие/Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — М.: КНОРУС, 2010. — 752 с.
3. Оценка недвижимости: учебник для студ. вузов/[под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой]. - М.: Финансы и статистика, 2003. - 492 с.
4. Грибовский С.В. Математические методы: Оценки стоимости имущества / С. В. Грибовский, С.А. Сивец — Москва: Маросейка, 2014.
5. Тарасевич Е.И. Управление эксплуатацией недвижимости / Е. И. Тарасевич — Санкт-Петербург: «МКС», 2006.
6. Другие источники информации, приведенные в тексте отчета.

Приложение 1. Копии документов Исполнителя и Оценщика





ИНГОССТРАХ ДОГОВОР
Просто быть уверенным
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-191-141027/22

«21» декабря 2022 г. Санкт-Петербург

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Васильев Дмитрий Юрьевич Паспортные данные: серия 4005, № 800874, выдан 37 О/М ВО СПб 21.12.2005 Адрес регистрации: СПб, ул. Шенченко д.17, кв.261
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «19» декабря 2022 года по «18» декабря 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 4 500,00 (Четыре тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 31.12.2022г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиям) 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. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:	11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефону, указанному в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	ym@versalbroker.ru	spb@italia@sch.ingos.ru
телефонная связь:	+7(921) 590-77-18	+78123721010

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Васильев Дмитрий Юрьевич**
От Страхователя: 
Васильев Д.Ю.

СТРАХОВЩИК: **СПАО «Ингосстрах»**
От Страховщика: 
Розулина О.В., Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербург, Доверенность
№ 8746090-191/22 от 11.01.2022

ИНГОССТРАХ Просто быть уверенным	
ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-191-105530/23 от «31» июля 2023	
Россиа, г. Санкт-Петербург	
1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТНАЯ ГРУППА" ИНН 7802146286 г. Санкт-Петербург, пр-кт Колпакий Смоленский, д.10, лит.А, оф.пом.38
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховая публичное акционерное общество «Ингосстрах» 119035, Москва, ул. Петовская, д.12, стр.2 Филиал СБАО "Ингосстрах" в г. Санкт-Петербурге 197110 г. Санкт-Петербург, наб. Дыгача, д.40 E-mail: info@insgroup.ru Тел.: 78123321910 Лицензия Центрального банка Российской Федерации SN № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «06 августа 2023 года по «15 августа 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор подтверждает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям и течение срока действия настоящего Договора, как и течение Периода страхования, так и в течение срока жизни личности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов рублей 00 копеек) 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек) . 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.1.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (сто тысяч) рублей . 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 25 000,00 (двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с записанным на счете в срок по 16.08.2023 г. 5.2. При уплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора все даты уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не влечет никаких правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием несоразмерных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (лицами, заключившими со Страхователем трудовой договор) после 19.12.2014 г.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности, утвержденными постановлением от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования изучил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия перечислены Правилами страхования и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора (за проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физическим лицам), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьим лицам в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возмещения несоразмерных расходов Страхователем. Под такими несоразмерными расходами

Страхователь: 

Страховщик: 

1

ИНГОССТРАХ Просто быть уверенным	
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателю (Третьим лицам) в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандарта и правил оценочной деятельности, установленных стандартами оценочной деятельности, членом которой являлся оценщик или иное лицо, привлеченное к оценке (убыток), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора за проведение оценки. 9.2. Страховым случаем считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре. 9.3. Мгновением наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных неустойчивым интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем письменной претензии, требование о возмещении убытков или истребование залогов, так и уведомление Страхователя о том, что истребование залогов, уведомление его (оценщика), заключившего со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц. 9.4. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при наличии лиц в суде общей юрисдикции и арбитражном суде, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
10. ТРЕТЬИ ЛИЦА:	10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 10.1.1. Законные, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (лицами, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования возмещаются только при условии, что они были произведены Страхователем по истечении письменных уведомлений Страхователя или в его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией возмещением не наступила. 11.3. Прокладный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому наступившему случаю, установленной во вложении к настоящему Договору. 11.4. Формы выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
12. ИСКЛЮЧЕНИЕ:	12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. 12.2. Также по настоящему Договору не признаются страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление отношения объекта оценки к административной стоимости.
13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по согласованию сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительного соглашения к Договору, которое после его подписания становится неотъемлемой частью Договора. 13.2. Сопоставляемым способом взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонный и почтовый связи, а также интернетная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.4.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
14. ПОДПИСИ СТОРОН:	СТРАХОВАТЕЛЬ: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТНАЯ ГРУППА" От Страхователя:  Николай Дмитриевич Кривенко, Генеральный директор
	СТРАХОВЩИК: СБАО «Ингосстрах» От Страховщика:  Романов П.А., Администратор филиала СБАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге, Екатеринбург, в отделе ЦОД №111

2

ИНГОССТРАХ Просто быть уверенным		СТРАХОВОЙ ПОЛИС	
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-191-105530/23 от 31.07.2023 г.			
Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования №433-191-105530/23 от 31.07.2023 г. Далее – Договор страхования в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. Далее – Правила страхования.			
СТРАХОВАТЕЛЬ: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТНАЯ ГРУППА"		ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: г.Санкт-Петербург, пр-кт Большой Смоленской, д.10, лит.А, оф.пом.38	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Оценочная деятельность		ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российской Федерации	
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с 16.08.2023 по 15.08.2024	СРОК СТРАХОВАНИЯ: 12 месяцев	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: 19.12.2014	
ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ): Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц, имуществу юридических лиц, муниципальным образованиям, субъектам Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности)	ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 10 000 000 рублей По одному страховому случаю	ФРАНШИЗА: 0 рублей	
ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ): Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страхователем расходов на защиту	100 000 рублей	0 рублей	
СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:		100 000 000 рублей	
ОСОВБЕ УСЛОВИЯ:			
1. Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренным образом, ущемление его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.			
2. Третьими лицами являются Заказчик, заключивший Договор на проведение оценки со Страхователем и иные третьи лица, которых может быть причинены убытки при осуществлении застрахованной деятельности.			
3. Страховая сумма распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявления Страхователя в течение Периода страхования.			
4. Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.			
5. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 5 (пяти) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте labityclaims@ingos.ru.			
СТРАХОВАЩИЙ: Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ИНН: 7705042179 Вед. от: 43701910200910000001 в АО «Ингосстрах Банк» Кор. сч. 30101810945250000148 БИК 044525148 КПП 770701001		От Страховщика: Рагулина СВ, Начальник отдела страхования ответственности физлиц СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербург, доверенность № 087786 191, от 12.01.2022	
СПАО «Ингосстрах», Лицензия ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0920, СИ № 0920, ОС № 0920-05, ОС № 0920-04, ОС № 0920-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0920, выданные 23.09.2015, ОС № 0920-02, выданные 28.09.2016.			

Приложение 2. Документы, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Лист 1

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ярославской области
полное наименование органа регистрации прав

05.07.2023г.

№ КУВИ-001/2023-155014374

На основании запроса от 05.07.2023, поступившего на рассмотрение 05.07.2023, сообщаем, что правообладателю ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ СТРОИТЕЛЬНЫХ НОВАЦИЙ "СОЦИАЛЬНЫЙ КАПИТАЛ"; ИНН: 7604358641; ОГРН: 1197627018467., в период с 01.01.2020 по 05.07.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	76:17:033901:2600	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	отдельностоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью	
		Адрес:	РФ, Ярославская область, Ярославский р-н, с/п Кузнечихинское, д. Курдумово, ул Ясная, земельный участок 29	
		Площадь:	899 +/- 6	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.06.2022	
		номер государственной регистрации:	76:17:033901:2600-76/051/2022-18	
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном, выдан 20.05.2022	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:2600-76/097/2023-25
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:2600-76/097/2023-24
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:2600-76/097/2023-23
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:2600-76/097/2023-22
		1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:2600-76/075/2022-21
		1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	76:17:033901:2600-76/097/2022-20			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<small>Сертификат: 309487974B3CA5E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>			

		1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:2600-76/097/2022-19
2	2.1		Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
			Кадастровый номер:	76:17:033901:4110
			Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	отдельностоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью
			Адрес:	РФ, Ярославская область, Ярославский муниципальный район, Кузнечихинское сельское поселение, д. Курдумово, ул. Крымская, земельный участок 51
			Площадь:	859 +/- 10
	2.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	26.05.2022
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:4110-76/056/2022-14
			основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном, выдан 20.05.2022
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:4110-76/097/2023-21
		2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:4110-76/097/2023-20
		2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:4110-76/097/2023-19
		2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:4110-76/097/2023-18
		2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:4110-76/075/2022-17
		2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:4110-76/097/2022-16
		2.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:4110-76/097/2022-15

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B3CAE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2025			

3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	76:17:033901:6259	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	РФ, Ярославская область, Ярославский муниципальный район, Кузнечихинское сельское поселение, д. Курдумово, ул. Крымская, д. 51	
		Площадь:	99.8	
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	26.05.2022	
		номер государственной регистрации:	76:17:033901:6259-76/056/2022-11	
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном, выдан 20.05.2022	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:6259-76/097/2023-18
		3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:6259-76/097/2023-17
		3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:6259-76/097/2023-16
		3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:6259-76/097/2023-15
		3.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:6259-76/075/2022-14
		3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:6259-76/097/2022-13
		3.3.7	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	76:17:033901:6259-76/097/2022-12			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B3CAE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2025			

4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	76:17:033901:6307	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Российская Федерация, Ярославская область, м.р-н Ярославский, с.п. Кузничихинское, д Курдумово, ул Ясная, д. 29	
		Площадь:	131.9	
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.06.2022	
		номер государственной регистрации:	76:17:033901:6307-76/051/2022-13	
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном, выдан 20.05.2022	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:6307-76/097/2023-20
		4.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:6307-76/097/2023-19
		4.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:6307-76/097/2023-18
		4.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:6307-76/097/2023-17
		4.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:6307-76/075/2022-16
		4.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:033901:6307-76/097/2022-15
4.3.7	вид:	Запрещение регистрации		
	номер государственной регистрации:	76:17:033901:6307-76/097/2022-14		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B3CAE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			

5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	76:17:153601:1506
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Адрес:	Российская Федерация, Ярославская область, м.р-н Ярославский, с.п. Карабихское, п Красные Ткачи, ул Сосновый бор, з/у 35
		Площадь:	1278 +/- 7
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.06.2022
		номер государственной регистрации:	76:17:153601:1506-76/056/2022-18
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном, выдан 23.05.2022
		дата государственной регистрации прекращения права:	30.06.2022
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	76:17:153601:3194
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Индивидуальное жилищное строительство
		Адрес:	150522 Ярославская область, Ярославский р-н, рп Красные Ткачи
		Площадь:	588 +/- 8
	6.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.06.2022
		номер государственной регистрации:	76:17:153601:3194-76/061/2022-15
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном, выдан 16.06.2022
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	6.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76:17:153601:3194-76/097/2023-22
	6.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76:17:153601:3194-76/097/2023-21

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			

		6.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:153601:3194-76/097/2023-20
		6.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:153601:3194-76/097/2023-19
		6.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:153601:3194-76/075/2022-18
		6.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:153601:3194-76/097/2022-17
		6.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:17:153601:3194-76/097/2022-16
7	7.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		76:17:153601:3338
		Назначение объекта недвижимости:		Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		Российская Федерация, Ярославская область, м.р-н Ярославский, с.п. Карабихское, п Красные Ткачи, ул Сосновый бор, д. 35
		Площадь:		103.8
	7.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		07.06.2022
		номер государственной регистрации:		76:17:153601:3338-76/056/2022-11
		основание государственной регистрации:		Соглашение об отступном, выдан 23.05.2022
		дата государственной регистрации прекращения права:		30.06.2022
	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
8		Получатель выписки		Стадченко Дмитрий Дмитриевич

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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B0САВЕ1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			