

Директор  
ООО Оценочная компания «Канцлер»



Канцырев Р. А.

## ОТЧЕТ об оценке рыночной стоимости

<b>Порядковый номер отчета:</b>	<i>№135/07/2023</i>
<b>Объект оценки:</b>	<i>Комната, назначение: жилое помещение, общая площадь 12,7 кв.м, этаж 3, расположенная по адресу: Ярославская область, Даниловский р-н, г. Данилов, ул. Кирова, д. 90а, к. 115, кадастровый номер: 76:05:010101:6581</i>
<b>Вид стоимости:</b>	<i>Рыночная стоимость.</i>
<b>Дата оценки:</b>	<i>07 августа 2023 г.</i>
<b>Дата составления отчета:</b>	<i>07 августа 2023 г.</i>
<b>Заказчик:</b>	<i>Васин Алексей Александрович</i>
<b>Оценщик:</b>	<i>Канцырев Руслан Александрович.</i>

г. Ярославль  
2023

## Оглавление

1. ИНФОРМАЦИЯ СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	4
2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	7
2.1. Общие стандарты оценки федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:	7
2.2. Специальные стандарты оценки	7
2.3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик	7
2.4. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при минэкономразвития России:	7
2.5. Иные документы методического характера	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
3.1. Специальные допущения	8
3.2. Существенные допущения не являющиеся специальными	8
3.3. Ограничения оценки	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4.1. Сведения о заказчике	10
4.2. Сведения об оценщике	10
4.3. Сведения об оценочной компании	11
4.4. Сведения о независимости	12
4.5. Сведения о внешних организациях и специалистах	12
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	13
6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	14
7. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ	17
7.1 Этапы оценки	17
7.2 Функция оценки	20
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком	21
8.2. Описание правового статуса объекта оценки	21
8.3. Состав и характеристика объекта оценки. Описание качественных и количественных характеристик объекта оценки	22
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	30
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	39
9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	40
9.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	40
9.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	47
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	49
11.1 Описание подходов и выбор методов оценки объекта оценки	49
11.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	52
11.3 Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результатов оценки	55
11.4 Выбор и обоснование объектов-аналогов	55
11.5 Выбор единицы сравнения	56
11.6 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	56
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	63
Приложение 1. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	63
Приложение 2. Копии источников информации	78
Приложение 3. Копии документов оценщика	84

07 августа 2023 г.

Гр.РФ Васин Алексей Александрович

### Уважаемый Алексей Александрович!

На основании договора №135/07/2023 от 31 июля 2023 г. специалистами ООО «Оценочная компания «Канцлер» была произведена оценка рыночной стоимости *Комната, назначение: жилое помещение, общая площадь 12,7 кв.м, этаж 3, расположенная по адресу: Ярославская область, Даниловский р-н, г. Данилов, ул. Кирова, д. 90а, к. 115, кадастровый номер: 76:05:010101:6581*, (далее – Объект оценки или Имущество), принадлежащей на Право общей долевой собственности *Васин Алексей Александрович* доля в праве 1/4, *Васина Татьяна Сергеевна* доля в праве 1/4, *Васина Дарья Андреевна* доля в праве 1/4, *Васина Софья Алексеевна* доля в праве 1/4, на дату оценки 07 августа 2023 г., и составлен отчет об оценке объекта оценки №135/07/2023 (далее – Отчет), дата составления Отчета – 07 августа 2023 г.

Оценка объекта оценки проводилась в соответствии с законодательно-нормативными актами РФ и общепринятыми стандартами, и методами оценки, независимо и беспристрастно.

Анализ исходной информации, предоставленной Заказчиком, отражен в соответствующих разделах Отчета об оценке объекта оценки №135/07/2023, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки составила:

**260 000**

**(Двести шестьдесят тысяч) рублей**

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Анализ исходной информации, предоставленной Заказчиком, отражен в соответствующих разделах Отчета об оценке объекта оценки, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

- результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку;

- цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику;

- расчеты в рамках проведения настоящей оценки осуществлялись с использованием табличного процессора Microsoft Excel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах в связи с различием в разрядности вычислений;

- цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Директор ООО «Оценочная  
компания «Канцлер»



Р.А. Канцырев

**1. ИНФОРМАЦИЯ СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ**

Согласованное задание на оценку составлено на основании договора № 135/07/2023 от 31 июля 2023 г. на проведение оценки.

**Таблица 1. Информация содержащаяся в задании на оценку**

<b>Объект оценки включая права на объект оценки</b>	Комната, назначение: жилое помещение, общая площадь 12,7 кв.м, этаж 3, расположенная по адресу: Ярославская область, Даниловский р-н, г. Данилов, ул. Кирова, д. 90а, к. 115, кадастровый номер: 76:05:010101:6581  Право общей долевой собственности на объект оценки Васин Алексей Александрович доля в праве 1/4, Васина Татьяна Сергеевна доля в праве 1/4, Васина Дарья Андреевна доля в праве 1/4, Васина Софья Алексеевна доля в праве 1/4
<b>Цель оценки, установленная однозначно для определения предпосылок стоимости, с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)</b>	Для целей разрешения имущественного спора в суде в т.ч. взимания государственной пошлины в арбитражном суде в соответствии с ст. 333.21. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ
<b>Указание на проведение оценки в соответствии с Федеральным законом</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
<b>Вид стоимости</b>	<b>Рыночная стоимость</b>
<b>Предпосылки стоимости</b>	
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	
<b>Дата оценки</b>	07 августа 2023 г.
<b>Специальные допущения</b>	Отсутствуют
<b>Иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. При проведении оценки оценщик исходит из достоверности предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов на Объект оценки, специальная проверка подлинности документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводится.</li> <li>2. При проведении оценки оценщик исходит из достоверности предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов на Объект оценки, специальная проверка подлинности документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводится.</li> <li>3. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, предоставленные заказчиком, будут использованы в процессе оценки без проведения специальной проверки их достоверности, исходя из предположения об их корректности.</li> <li>4. При проведении оценки объекта оценщик исходит из предположения о его нормальном функционировании.</li> <li>5. В процессе оценки предполагается, что у объекта оценки отсутствуют влияющие на его стоимость скрытые дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем технических испытаний или лабораторных исследований.</li> <li>6. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки.</li> <li>7. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.</li> </ol>

	8. После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.
<b>Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"</b>	<p>1. В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.</p> <p>2. Описание качественно-количественных характеристик объекта оценки выполнено на основании предоставленных Заказчиком документов, данных публичной кадастровой карты сайта Росреестра (<a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a>), данных Заказчика и результатов внешнего осмотра.</p> <p>3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права на объект оценки, достоверность которого подтверждаются представленными документами. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</p> <p>4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.</p>
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Публикация отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения.
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	На бумажном носителе.
<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. Итоговая стоимость объекта оценки должна быть указана в российских рублях. Помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости Объекта оценки, оценщик не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость <sup>1</sup>
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b>	Отражено в строке ниже: Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Не привлекаются
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	Оценщику не известны
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены
<b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО</b>	Не требуется
<b>Иная информация, предусмотренная федеральным стандартом оценки №7:</b>	
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для</b>	Комната, назначение: жилое помещение, общая площадь 12,7 кв.м, этаж 3, расположенная по адресу: Ярославская область, Даниловский р-н, г. Данилов, ул. Кирова, д. 90а, к. 115, кадастровый номер: 76:05:010101:6581

<sup>1</sup> В соответствии п.30 ФСО-7 от 25.09.2014 г.

идентификации каждой из его частей (при наличии)			
<p><b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></p>	№ п/п	Наименование документа	Серия, номер, дата документа
	1	Договор купли-продажи	от 08.05.2015 г.
	2	Передаточный акт к договору купли-продажи	б/н от 08.05.2015 г.
	3	Свидетельство о государственной регистрации права	№ 76-76/003-76/003/001/2015-2027/3 от 15.05.2015 г.
	4	Свидетельство о государственной регистрации права	№ 76-76/003-76/003/001/2015-2027/2 от 15.05.2015 г.
	5	Свидетельство о государственной регистрации права	№ 76-76/003-76/003/001/2015-2027/4 от 15.05.2015 г.
	6	Свидетельство о государственной регистрации права	№ 76-76/003-76/003/001/2015-2027/5 от 15.05.2015 г.
<p><b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b></p>	<p><b>Право собственности</b>            Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона № 76-76/003-76/003/001/2015-2028/2 от 15.05.2015 (согласно данным официального сайта <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a>). Исходя из цели оценки, данное ограничение в расчетах не учитывается.</p>		
7	Технический паспорт жилого помещения	Инв.№2958 от 19.02.2007 г.	

## **2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

### **2.1. Общие стандарты оценки федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:**

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)";
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)";

### **2.2. Специальные стандарты оценки**

1. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО-№7), утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 13 января 2014г.;

### **2.3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик**

1. Стандарты Ассоциации СРО РАО в действующей редакции.

### **2.4. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при минэкономразвития России:**

Отсутствуют.

### **2.5. Иные документы методического характера**

1. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р), «Правила оценки физического износа жилых зданий» (утв. Приказом Госстроя СССР от 23 января 1986 г. N 63,76)
2. «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, Москва «Финансы и статистика» 2010 г.;
3. «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества» С.В. Грибовский, С.А. Сивец, Москва «Финансы и статистика» 2008 г.;
4. Информационный портал недвижимости НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>, контактный телефон: 8(930)700-88-23)
5. Интернет-ресурсы (<https://www.avito.ru>).

### **3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**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.

#### **3.1. Специальные допущения**

Отсутствуют

#### **3.2. Существенные допущения не являющиеся специальными**

1. При проведении оценки оценщик исходит из достоверности предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов на Объект оценки, специальная проверка подлинности документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводится.

2. При проведении оценки оценщик исходит из достоверности предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов на Объект оценки, специальная проверка подлинности документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводится.

3. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, предоставленные заказчиком, будут использованы в процессе оценки без проведения специальной проверки их достоверности, исходя из предположения об их корректности.

4. При проведении оценки объекта оценщик исходит из предположения о его нормальном функционировании.

5. В процессе оценки предполагается, что у объекта оценки отсутствуют влияющие на его стоимость скрытые дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем технических испытаний или лабораторных исследований.

6. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки.

7. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

8. После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

#### **3.3. Ограничения оценки**

1. Отчет достоверен только в полном объеме и предназначен только для указанных в нем целей.

2. Результаты оценки представляют собой точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества.

3. Итоговая величина стоимости объекта оценки является статистической величиной и может быть определена только в границах некоторого доверительного интервала с заданной доверительной вероятностью.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки только в границах товарного рынка, определенного Оценщиком для данного объекта оценки.

5. Все выводы и прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на рыночной ситуации, существующей на дату оценки, однако эти предположения могут измениться в будущем.

6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

7. В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности



имеющихся документов, полученных от Заказчика.

8. Описание качественно-количественных характеристик объекта оценки выполнено на основании предоставленных Заказчиком документов, данных публичной кадастровой карты сайта Росреестра (<http://pkk.rosreestr.ru/>), данных Заказчика и результатов внешнего осмотра.

9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права на объект оценки, достоверность которого подтверждаются представленными документами. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

10. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

**4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ****4.1. Сведения о заказчике****Таблица 2. Сведения о Заказчике**

<b>Фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица</b>	Гр.РФ Васин Алексей Александрович
<b>Адрес</b>	гор. Ярославль, Даниловский р-н, гор. Данилов, ул. Лесная, д. 32, кв. 1

**4.2. Сведения об оценщике****Таблица 3. Сведения об Оценщике**

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Канцырев Руслан Александрович - оценщик 1 категории</b>
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 30 декабря 2011 года за № 0013, адрес местонахождения исполнительной дирекции: 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1, сайт <a href="http://www.srorao.ru">http://www.srorao.ru</a> , свидетельство о членстве рег. № 01027 от 26.12.2017 г., номер оценщика в реестре 00976
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<p>– судебный эксперт – Диплом о профессиональной переподготовке №180000147572, регистрационный номер ППСО187/2016 по программе «Судебно-оценочная экспертиза» выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)», 2016 г.;</p> <p>– удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер: 3 с, Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Российский государственный университет правосудия" по дополнительной профессиональной программе - «Судебно-оценочная экспертиза. Теория и практика» - 16 часов, 2023 г.,</p> <p>– удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер: 35, Общества с ограниченной ответственностью «Академия Евроэксперт» по дополнительной профессиональной программе – «Оценка бизнеса» - 50 часов, 2023 г.,</p> <p>– удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер: 286 с, Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Российский государственный университет правосудия" по дополнительной профессиональной программе - «Судебно-оценочная экспертиза» - 16 часов, 2021 г.</p> <p>– удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 5864 с от 12.10.2019 г. в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российский государственный университет правосудия» по дополнительной профессиональной программе «Судебная финансово-экономическая экспертиза. Теория и практика»;</p> <p>– инженер - Диплом с отличием ИВС 0041133 Ярославский государственный технический университет, регистрационный номер 31638, выдан 28 июня 2002 года;</p> <p>– оценщик (профессиональное образование в области оценочной деятельности – Диплом о профессиональной переподготовке ПП №430899 Ярославского института повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности по направлению «Оценка собственности», специализация – «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 1320, 2005г.;</p> <p>– диплом о профессиональной переподготовке ПП №819636 Ярославского государственного технического университета по программе дополнительного профессионального образования «Экономика и управление на предприятии», специализация – «Экономика и управление на предприятии», регистрационный номер 1436, 2002г.;</p>

	<p>– свидетельство о повышении квалификации № 3347, выдано НОУ ДПО ИПК «Конверсия» - Высшая школа бизнеса г. Ярославль по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 2012 г.;</p> <p>– удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер: 6076, Негосударственным образовательным учреждением дополнительного профессионального образования институте повышения квалификации «Конверсия» - Высшая школа бизнеса по программе - «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» - 108 часов, 2015 г.;</p> <p>– квалификационный аттестат №000311-001 о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков, выдан 14.03.2014 г. Московским финансово-промышленным университетом (МФПУ) «Синергия»;</p> <p>– член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 30 декабря 2011 года за № 0013, адрес местонахождения исполнительная дирекция: 350033 г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5, оф. 502, 503, 508, сайт <a href="http://www.srorao.ru">http://www.srorao.ru</a>, свидетельство о членстве рег. № 01027 от 26.12.2017 г., номер оценщика в реестре 00976;</p> <p>– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022461-1 от 25.06.2021 г. По направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 25.06.2021 г. №205. Срок действия до 25.06.2024г.</p> <p>– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №0253533-3 от 02.07.2021 г. По направлению «Оценка бизнеса» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 02.07.2021 г. №206. Срок действия до 02.07.2024г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023532-2 от 02.07.2021г. По направлению «Оценка движимого имущества» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 02.07.2021г. №206. Срок действия до 02.07.2024г.</p>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована на 30 000 000 рублей АО «Группа Ренессанс Страхование» договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 001 PIL-591203/2022 от 09 ноября 2022 г., срок действия с 16 ноября 2022 г. по 15 ноября 2023 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	стаж работы: в качестве сотрудника оценочной компании – с 2005 г., в качестве дипломированного оценщика — с 2005 г, эксперт СРО – с 2014 г.
<b>Номер контактного телефона:</b>	+7 (4852) 68-19-40
<b>Почтовый адрес:</b>	150014, г. Ярославль, ул. Свободы, д.54/38, кв.42
<b>Адрес электронной почты:</b>	info@ocenkaprav.ru

#### 4.3. Сведения об оценочной компании

<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Канцлер»
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>	1127603001261 дата присвоения 18.04.2012г.
<b>Место нахождения юридического лица</b>	150014, г. Ярославль, ул. Свободы, д.54/38, кв.42
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании (исполнителя)</b>	Гражданская ответственность ООО ОК Канцлер застрахована на 5 000 000) рублей Акционерное общество «Объединенная страховая

	компания» (АО «ОСК») страховой полис №00050313 выдан 08 ноября 2022 г., срок действия полиса с 20.11.2022 г. по 19.11.2023 г.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 4.4. Сведения о независимости

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-Ф:

- Оценщик и Исполнитель 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;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

#### 4.5. Сведения о внешних организациях и специалистах

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: **Не привлекались.**

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке дополнительные организации и специалисты не привлекались.

**5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ****Таблица 4. Основные факты и выводы**

<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>								
Договор на проведение оценки № 135/07/2023 от 31 июля 2023 г.								
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>								
Комната, назначение: жилое помещение, общая площадь 12,7 кв.м, этаж 3, расположенная по адресу: Ярославская область, Даниловский р-н, г. Данилов, ул. Кирова, д. 90а, к. 115, кадастровый номер: 76:05:010101:6581								
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>								
№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход		Доходный подход		Сравнительный подход		Рыночная стоимость, руб.
		Вес, доля	Руб.	Вес, доля	Руб.	Вес, доля	руб.	
1	Комната, назначение: жилое помещение, общая площадь 12,7 кв.м, этаж 3, расположенная по адресу: Ярославская область, Даниловский р-н, г. Данилов, ул. Кирова, д. 90а, к. 115, кадастровый номер: 76:05:010101:6581	не применялся	-	не применялся	-	1,0	260 000	260 000
	<b>ИТОГО</b>		-				260 000	260 000
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</b>								
<b>260 000</b>								
<b>(Двести шестьдесят тысяч) рублей</b>								
<b>Дата составления отчета:</b>								
07 августа 2023 г.								
<b>Дата определения стоимости (дата проведения оценки, дата оценки):</b>								
07 августа 2023 г.								
<b>Порядковый номер отчета:</b>								
<b>135/07/2023</b>								
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>– настоящий отчет достоверен только при использовании его в полном объеме, без каких-либо изъятий и сокращений;</li> <li>– итоговая величина рыночной стоимости, определенная в настоящем отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;</li> <li>– итоговая величина рыночной стоимости, определенная в настоящем отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки только в границах товарного рынка, определенного Оценщиком для данного объекта оценки.</li> <li>– результат оценки достоверен и может быть использован лишь в рамках предполагаемого использования оценки, которое было сообщено Оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку;</li> <li>– расчеты в рамках проведения настоящей оценки осуществлялись с использованием табличного процессора Microsoft Excel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах в связи с различием в разрядности вычислений;</li> <li>- цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику, с учетом всех принятых допущений и ограничений.</li> </ul>								

## 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

В настоящем Отчете использовались термины и определения, принятые в Гражданском кодексе РФ, в Законе «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей на дату оценки редакции), федеральных стандартах оценки ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО №IV, ФСО №V, ФСО №VI, ФСО №7, а также в стандартах Ассоциации СРО РАО в действующей редакции на дату оценки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Результат оценки** (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

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

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

**Затраты на воспроизводство объекта оценки** – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затраты на замещение объекта оценки** – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Датой определения стоимости объекта оценки** (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. (135-ФЗ Статья 10. Обязательные требования к договору на проведение оценки).

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных

федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Предпосылки стоимости** – исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки (п.1 ФСО II)

**Наиболее эффективное использование** представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

**Текущее использование** представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

**Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) 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.

**Оценщик** – субъект оценочной деятельности, обладающий требуемой подготовкой, опытом и квалификацией, который оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством РФ.

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

**Процедура оценки** – совокупность и определенная последовательность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости объекта оценки и оформления результатов оценки.

**Пользователями результата оценки**, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**Отчет об оценке** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости объекта оценки, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства и стандартов оценки.

**Собственность:** понятие собственности представляет собой концепцию, устанавливающую взаимосвязь между людьми и вещами. В данном понятии заложен правовой и физический аспекты. Собственность представляет собой элемент благосостояния, поэтому экономическим аспектом понятия собственности является ее стоимость.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

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. **Существенность зависит в том числе от цели оценки.**

**Право собственности** – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

**Имущество** – обладающие полезностью объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте.

**Объекты оценки** (135-ФЗ Статья 5. Объекты оценки):

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



## 7. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

### 7.1 Этапы оценки

Процесс оценки состоит из решения оценщиком ряда задач, различных по объему и сложности, для достижения целей оценки. При проведении оценки эти задачи могут быть сгруппированы в следующие **этапы**:

1. 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".

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки — определение цели оценки или, в общем виде, — идентификация Объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности. На основании этих данных оценщик составляет и согласует с заказчиком оценки задание на оценку, которое впоследствии прилагается к договору и является его неотъемлемой частью. На этом же этапе оценщиком составляется примерный план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. Результатом выполнения данного этапа является договор на оценку, который содержит обоснованные сроки и стоимость выполнения отчета заданной формы, принимая во внимание все вышеперечисленные аспекты.

**Второй этап** в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции Объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится Объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и

ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Данные, использованные в отчете, должны сопровождаться указанием источников их получения, а содержание соответствующего раздела должно пояснять динамику цен в регионе, характер деловой активности, уровень ликвидности Объектов оценки.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

**Третий этап** в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке. На основе содержания цели оценки и вида стоимости конкретного Объекта оценки обосновывается необходимость применения каждого из перечисленных подходов:

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

В рамках каждого из подходов оценщик имеет право самостоятельно выбирать и применять методы проведения оценки Объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

**Четвертый этап** процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка, используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

На **заключительном этапе** оценщик должен своевременно составить в письменной форме и передать заказчику отчет об оценке Объекта оценки.

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки Объекта оценки,

используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки Объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки Объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае если при проведении оценки Объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки Объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости Объекта оценки.

**В соответствии со статьей 11 Федерального закона и настоящим федеральным стандартом оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:**

1) дата составления и порядковый номер отчета;

2) основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;

3) информация, содержащаяся в задании на оценку;

4) сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков);

5) сведения о заказчике оценки:

фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо;

реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо;

6) сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения);

7) сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона;

8) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

9) указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций;

10) точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки;

11) 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. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку;

12) анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;

13) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:

последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать;

процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты;

согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;

14) итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата. Если в задании на оценку в соответствии с пунктом 4 федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа;

15) перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

## **7.2 Функция оценки**

Основываясь на информации, полученной от Заказчика, результаты работы будут использованы Для целей разрешения имущественного спора в суде в т.ч. взимания государственной пошлины в арбитражном суде в соответствии с ст. 333.21. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ..

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком

В ходе проведения оценки Объекта оценки Оценщиком были осуществлены сбор и обработка:

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

В настоящем разделе приведен перечень документов, представленных Заказчиком, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников:

**Таблица 5.** Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Наименование документа	Серия, номер документа
1	Договор купли-продажи	б/н от 08.05.2015 г.
2	Передаточный акт к договору купли-продажи	б/н от 08.05.2015 г.
3	Свидетельство о государственной регистрации права	№ 76-76/003-76/003/001/2015-2027/3 от 15.05.2015 г.
4	Свидетельство о государственной регистрации права	№ 76-76/003-76/003/001/2015-2027/2 от 15.05.2015 г.
5	Свидетельство о государственной регистрации права	№ 76-76/003-76/003/001/2015-2027/4 от 15.05.2015 г.
6	Свидетельство о государственной регистрации права	№ 76-76/003-76/003/001/2015-2027/5 от 15.05.2015 г.
7	Технический паспорт жилого помещения	Инв.№2958 от 19.02.2007 г.
<b>ПРИМЕЧАНИЕ:</b> Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов, содержащих недостоверные сведения.		

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): **использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.**

### 8.2. Описание правового статуса объекта оценки

**Таблица 6.** Описание правового статуса объекта

Наименование объекта	Собственник объекта	Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на объект недвижимости
Комната, назначение: жилое помещение, общая площадь 12,7 кв.м, этаж 3, расположенная по адресу: Ярославская область, Даниловский р-н, г. Данилов, ул. Кирова, д. 90а, к. 115, кадастровый номер: 76:05:010101:6581	Право общей долевой собственности Васин Алексей Александрович доля в праве 1/4, Васина Татьяна Сергеевна доля в праве 1/4, Васина Дарья Андреевна доля в праве 1/4, Васина Софья Алексеевна доля в праве 1/4	Договор купли-продажи б/н от 08.05.2015 г. Передаточный акт к договору купли-продажи б/н от 08.05.2015 г. Свидетельство о государственной регистрации права № 76-76/003-76/003/001/2015-2027/3 от 15.05.2015 г. Свидетельство о государственной регистрации права № 76-76/003-76/003/001/2015-2027/2 от 15.05.2015 г. Свидетельство о государственной регистрации права № 76-76/003-76/003/001/2015-2027/4 от 15.05.2015 г. Свидетельство о государственной регистрации права № 76-76/003-76/003/001/2015-2027/5 от 15.05.2015 г.  Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона № 76-76/003-76/003/001/2015-2028/2 от 15.05.2015 (согласно данным официального сайта <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )

### 8.3. Состав и характеристика объекта оценки. Описание качественных и количественных характеристик объекта оценки

Таблица 7. Информация о проведении осмотра Объекта оценки

Информация о проведении осмотра объекта оценки	07 августа 2023 г.
------------------------------------------------	--------------------

#### Описание местоположения Объекта оценки

Оцениваемое Имущество расположено в г. Данилов. Рассматриваемый населенный пункт характеризуется средней плотностью населения, в рамках рассматриваемого административного деления города можно предполагать низкий спрос на жилую недвижимость в этом районах города.

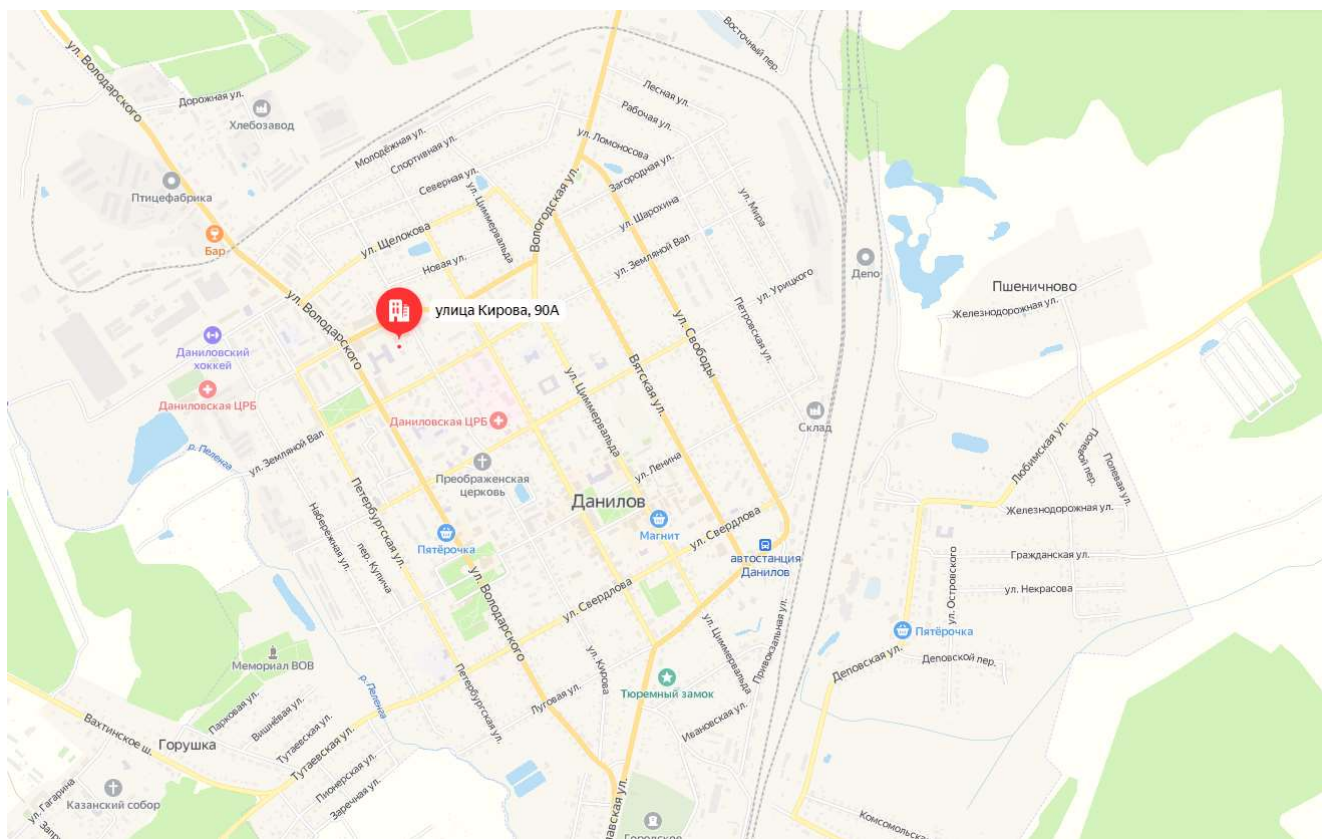


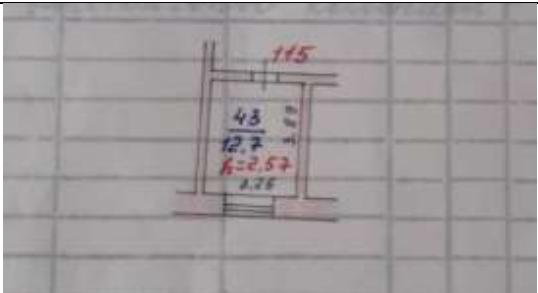
Рисунок 1. Расположение оцениваемого объекта на карте г. Данилова

Таблица 8. Характеристика местоположения объекта оценки

Местоположение	Ярославская область, Даниловский р-н, г. Данилов, ул. Кирова, д. 90а, к. 115
Основной тип окружающей застройки	Окружающая застройка представлена в основном многоквартирными жилыми малоэтажными домами, объектами социальной инфраструктуры такими как: продуктовые магазины, торговый центр, центральная районная больница, аптеки.
Статус населенного пункта	Населенный пункт в непосредственной близости к областному центру
Административный район	Данилов — город в Ярославской области на обоих берегах реки Пеленги, в непосредственной близости от её истока. Население — 14 522 жителей (2020 год). Административный центр Даниловского района Ярославской области, железнодорожная станция Северной железной дороги. Образует одноимённое муниципальное образование городское поселение Данилов как единственный населённый пункт в его составе
Престижность местоположения	Объект оценки расположен в густонаселенном спальном микрорайоне малоэтажной застройки, имеются объекты социальной инфраструктуры в шаговой доступности.
Условия окружающей среды	Состояние окружающей среды оценивается как удовлетворительное.
Транспортная доступность	Хорошая

<b>Социальная инфраструктура</b>	<p>В шаговой доступности (до 1 км) от объекта расположены:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ТЦ Даниловна</li> <li>- Даниловская ЦРБ</li> <li>- Политехнический техникум</li> <li>- Аптеки</li> <li>- Продуктовые магазины</li> </ul> <p>В целом социальную инфраструктуру, расположенную в шаговой доступности к объекту исследования, можно охарактеризовать как относительно развитую: на незначительно удалении в ближайшей транспортной доступности расположена инфраструктура г. Ярославля.</p>
----------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Таблица 9. Общие сведения об Объекте оценки**

Характеристика	Значение характеристики	Ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	12,7	Технический паспорт жилого помещения Инв.№2958 от 19.02.2007 г.
<b>План квартиры</b>		Технический паспорт жилого помещения Инв.№2958 от 19.02.2007 г.
<b>Кадастровый (или условный) номер</b>	76:05:010101:6581	Свидетельство о государственной регистрации права № 76-76/003-76/003/001/2015-2027/5 от 15.05.2015 г.
<b>Имущественные права</b>	Право общей долевой собственности	Свидетельство о государственной регистрации права № 76-76/003-76/003/001/2015-2027/5 от 15.05.2015 г.
<b>Собственники</b>	Васин Алексей Александрович доля в праве 1/4, Васина Татьяна Сергеевна доля в праве 1/4, Васина Дарья Андреевна доля в праве 1/4, Васина Софья Алексеевна доля в праве 1/4	Свидетельство о государственной регистрации права № 76-76/003-76/003/001/2015-2027/3 от 15.05.2015 г. Свидетельство о государственной регистрации права № 76-76/003-76/003/001/2015-2027/2 от 15.05.2015 г. Свидетельство о государственной регистрации права № 76-76/003-76/003/001/2015-2027/4 от 15.05.2015 г. Свидетельство о государственной регистрации права № 76-76/003-76/003/001/2015-2027/5 от 15.05.2015 г.
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Ипотека в силу закона № 76-76/003-76/003/001/2015-2028/2 от 15.05.2015 (согласно данным официального сайта <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )	Согласно данным официального сайта <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a>
<b>Текущее использование</b>	Жилая комната	Свидетельство о государственной регистрации права № 76-76/003-76/003/001/2015-2027/5 от 15.05.2015 г.
<b>Адрес (местоположение)</b>	Ярославская область, Даниловский р-н, г. Данилов, ул. Кирова, д. 90а, к. 115	Свидетельство о государственной регистрации права № 76-76/003-76/003/001/2015-2027/5 от 15.05.2015 г.
<b>Балансовая стоимость, руб.</b>	-	Объект не имеет балансовой стоимости, т.к. принадлежит физическому лицу
<b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта</b>	Объектом оценки является жилая комната, элементы, входящие в состав объекта оценки, отсутствуют. На основании осмотра оценщиком внешнего состояния объекта недвижимости и мест	-

Характеристика	Значение характеристики	Ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	общего пользования данный объект недвижимости не находится в аварийном состоянии (не является ветхим)	
Информация о проведении осмотра объекта оценки	Выполнен осмотр объекта оценки, произведено фотографирование объекта оценки.  Перепланировка не выявлена	Визуальный осмотр оценщиком
Дата осмотра объекта оценки	07 августа 2023 г.	Визуальный осмотр оценщиком

Таблица 10. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Общая характеристика здания	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	1970
Износ здания, согласно техническому паспорту, %	Нет данных
Общий физический износ здания (по расчетам оценщика)	$53/150^2=35\%$ (износ рассчитан методом хронологического возраста)
Материал фундамента	Железобетонные плиты
Материал стен	Кирпич
Материал перегородок	Кирпич
Конструкция перекрытий	Перекрытия из железобетонных плит
Конструкция лестничных маршей	Сборные
Крыша	Плоская
Количество этажей	5
Наличие подвала	Имеется
Наличие чердака, тех. этажа	Имеется
Коммуникации:	
Электроснабжение	Имеется, состояние удовлетворительное
Теплоснабжение	Имеется, состояние удовлетворительное
Водоснабжение	Имеется, состояние удовлетворительное
Канализация	Имеется, состояние удовлетворительное
Газификация	Имеется, состояние удовлетворительное
Вентиляция	Имеется, состояние удовлетворительное
Мусоропровод	Отсутствует
Лифт	Отсутствует
Телефон	-
Количество помещений в доме	152
Подъезд	1
Наличие домофона, кодового замка	Есть
Состояние внутренних помещений общего пользования (подъезда)	Удовлетворительное
Состав жильцов	Жильцы с низким уровнем достатка
Количество квартир на этаже	-
Этаж	3
Количество комнат	1
Тип санузла	Раздельный
Наличие балкона, лоджии	-
Вид из окна	Во двор
Наличие тамбура	Есть
Исполнение входных дверей в комнату	Деревянная
<u>Площади помещений</u>	
Жилая, кв. м.	12,7

<sup>2</sup> <https://statirelt.ru/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta>



Кухни кв.м.	-
Высота помещений, м	-
<u>Отделка квартиры</u>	В комнате стены оклеены обоями, на полу в квартире окрашенные доски. Потолки побелены на кухне и в санузле. В соответствие с порталом СтатРиэлт <sup>3</sup> тип отделки квартиры идентифицирован как «Простая».
Исполнение окон	ПВХ, стеклопакеты
Исполнение межкомнатных дверей	Отсутствует
Общее состояние объекта оценки	Простая отделка
Наличие сложно демонтируемого оборудования	Отсутствует
Благоустройство двора	Частично благоустроен
Состояние прилегающей территории	Частично благоустроена
Зеленые насаждения	Многолетние зеленые насаждения имеются
Детские площадки	Отсутствует
Охраняемая парковка	Отсутствует
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Соответствует
Источники информации	Технический паспорт жилого помещения Инв.№2958 от 19.02.2007 г., визуальный осмотр оценщика, сайт <a href="https://dom.mingkh.ru/">https://dom.mingkh.ru/</a>

<sup>3</sup> <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g>

**Таблица 11. Фотографии Объекта оценки**



Фото 1 Фасад



Фото 2 Фасад



Фото 3 Вход в подьезд



Фото 4 Придомовая территория

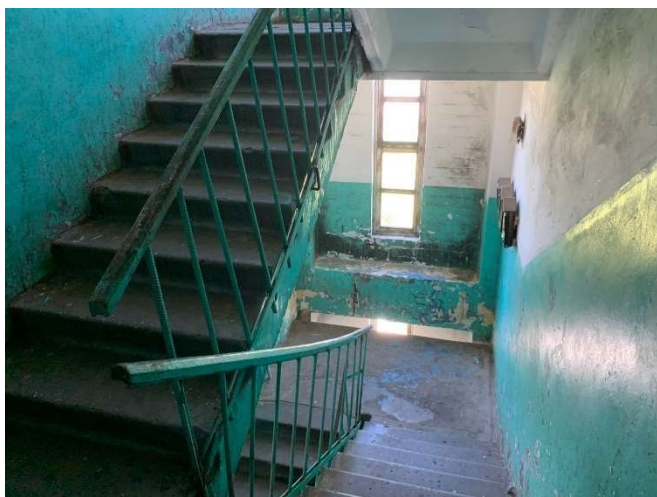


Фото 5 Подьезд

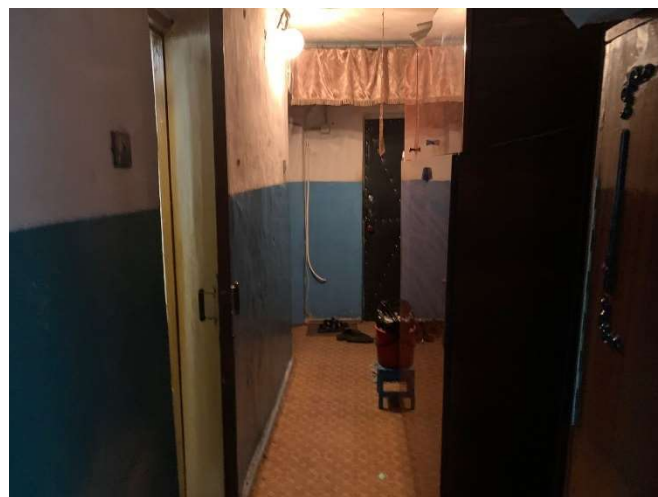


Фото 6 Блок



Фото 7 Подъезд



Фото 8 Входная дверь



Фото 9 Комната



Фото 10 Комната



Фото 11 Комната



Фото 12 Комната



Фото 13 Комната



Фото 14 Комната

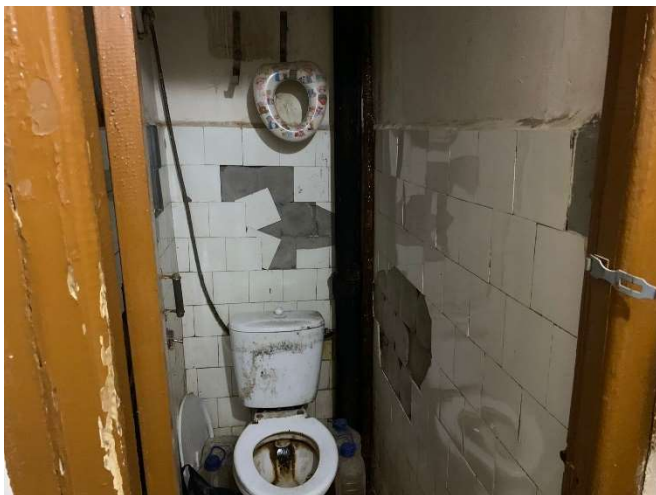


Фото 15 Общий туалет



Фото 16 Общая кухня



Фото 17 Общая кухня

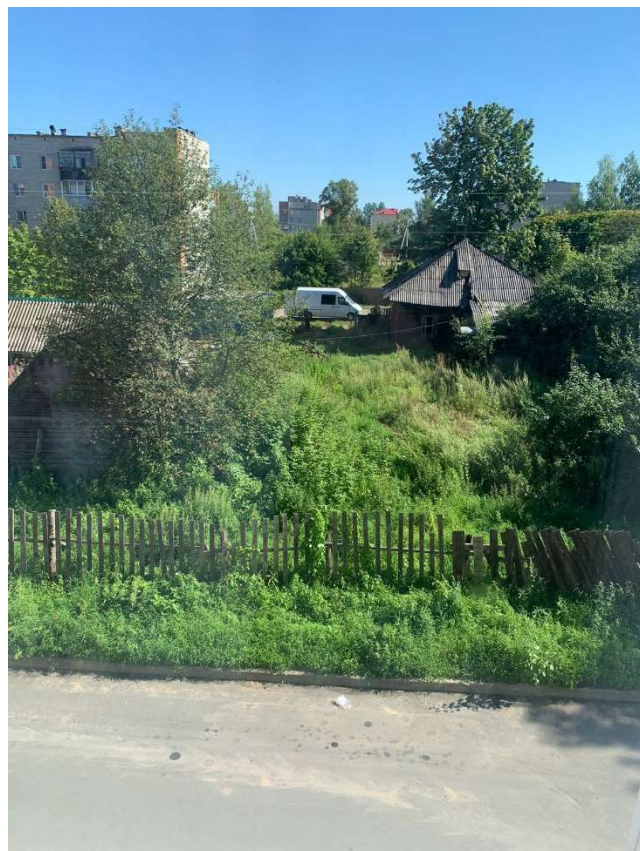


Фото 18 Вид из окна

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.**

Согласно ст.11 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., в отчете об оценке в обязательном порядке приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете. Данные сведения отражены по тексту данного отчета и не нуждаются в дополнительной систематизации или описании.

## 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

(Раздел подготовлен в соответствии с п. 10, 11 ФСО №7)

### 9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

(Раздел подготовлен в соответствии с п. 10, 11 ФСО №7)

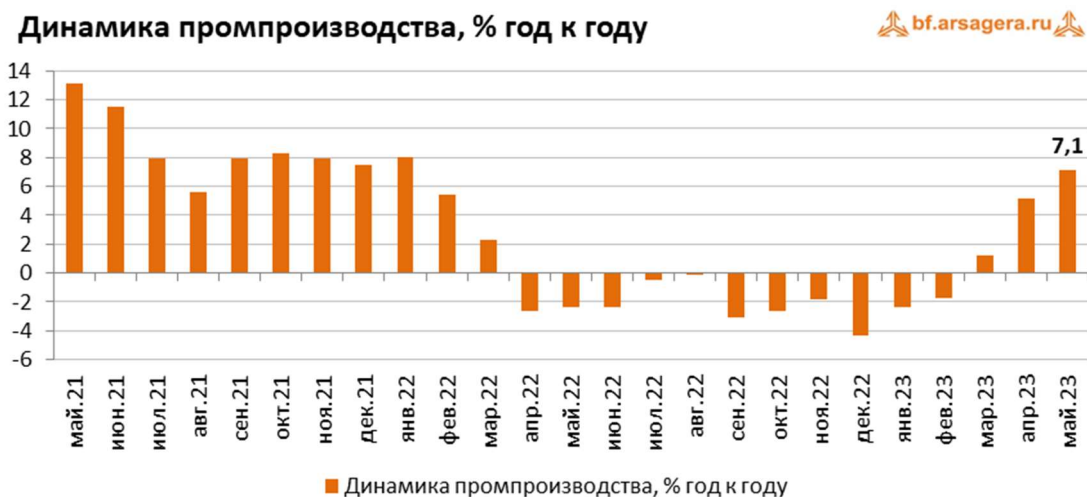
#### Основные экономические и социальные показатели Российской Федерации<sup>4</sup>

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в июне 2023 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в мае 2023 года в 5,4% после увеличения на 3,4% в апреле и снижения на 0,7% в марте. По итогам января-мая 2023 года, по оценке МЭР, ВВП страны увеличился на 0,6%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в мае 2023 года рост промышленного производства ускорился до 7,1% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 5,2% в апреле. Ускорение темпов роста промпроизводства было обусловлено эффектом низкой базы мая 2022 года. По итогам января-мая промышленное производство показывает увеличение на 1,8%.



**Рисунок 2.** Динамика промпроизводства

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что рост в сегменте «Добыча полезных ископаемых» на 3,1% в апреле замедлился до 1,9% в мае. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост в мае ускорился до 12,8% после 8% в апреле. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» апрельское снижение выпуска на 1,4% замедлилось до 1,1% в мае. В свою очередь, отрицательная динамика выпуска в сегменте «Водоснабжение» на 1,2% в апреле усилилась до 6,3% в мае.

**Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году**

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Февраль'23	-3,2	-1,2	+2,7	-9,4
Март'23	-3,6	+6,3	-4,0	-13,3
Апрель'23	+3,1	+8,0	-1,4	-1,2
Май'23	+1,9	+12,8	-1,1	-6,3
Январь-май	-1,0	+4,8	-0,6	-7,6

**Рисунок 3.** Динамика сегментов промышленного производства

<sup>4</sup> [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_ayun\\_2023/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_ayun_2023/)

Таким образом, ускорение роста совокупного индекса промышленного производства в мае в основном было обусловлено улучшением динамики в сегменте «Обрабатывающие производства». При этом два сегмента, «Электроэнергия, газ и пар» и «Водоснабжение» показали снижение в мае. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Январь-май 2023	Май 2023 / Май 2022	Январь-май 2023 / Январь-май 2022
Добыча угля, млн тонн	179,0	+7,9%	+1,2%
Природный газ, млрд м3	233,0	-19,3%	-15,3%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	13,7	-1,2%	-5,7%
Мясо скота, млн тонн	1,5	+9,7%	+8,9%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,1	+1,3%	+1,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,8	-0,6%	+5,5%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	77,1	+13,1%	+4,5%
Спецодежда прочая, млрд руб.	19,1	+68,7%	+83,9%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,1	-5,3%	-4,8%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	10,2	+7,7%	+0,5%
Цемент, млн тонн	21,6	+6,9%	-0,4%
Бетон товарный, млн м3	20,4	+24,2%	+17,1%
Прокат готовый, млн тонн	21,3	+2,3%	-0,6%
Трубы стальные, млн тонн	4,4	+16,2%	+5,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	155,0	> в 11 раз	-42,0%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	60,7	+72,0%	+0,3%

Рисунок 4. Динамика отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности


В добывающем сегменте отметим ускорение темпов роста добычи угля по итогам мая до 7,9% после 6,5%, при этом динамика с начала года перешла в плюс (+1,2%). Объемы добычи природного газа в мае ускорили снижение с 15,6% до 19,3% (с начала года отмечается падение на 15,3%). Что касается СПГ, то его производство после снижения в апреле на 1,2% выросло в мае на 4,1%. При этом динамика за 5 месяцев 2023 года по-прежнему отрицательная (-3,8%).

В продовольственном сегменте динамика выпуска мясной продукции как по итогам мая, так и с начала года оказалась положительной: так, производство мяса скота за январь-май выросло на 8,9%, а выпуск мяса птицы увеличился за этот же период на 1,2%. Производство рыбной продукции, в отличие от мясных продуктов, показало снижение в мае (-0,6%), в то время как по итогам пяти месяцев - увеличилось на 4,5%. В легкой промышленности выделяется производство спецодежды, показавшее в мае рост на 68,7% (однако в апреле рост составлял 2,5 раза), при этом темпы роста производства трикотажных и вязаных изделий не такие значительные (в мае рост на 13,1%, по итогам января-мая – всего на 4,5%).

Динамика производства стройматериалов в мае оказалась разнонаправленной (наибольшие темпы роста – у бетона (+24,2%), при этом в минусе из этой группы товаров – кирпичи (-5,3%), а также строительные блоки (-1,0%). С начала года выпуск бетона увеличился на 17,1%, в то время как производство кирпичей и цемента снизилось на 4,8% и 0,4% соответственно. При этом выпуск строительных блоков увеличился на 0,5%. В тяжелой промышленности динамика выпуска в мае также была разнонаправленной. Так, производство готового проката увеличилось на 2,3% после роста на 5,3% в апреле (по итогам января-мая снижение выпуска составляет 0,6%), в то время как выпуск стальных труб в мае вырос на 16,2% после увеличения на 1,2% месяцем ранее (с начала года производство выросло на 5,4%). Что же касается выпуска автомобилей, то здесь в мае произошел значительный скачок темпов роста

производства. В частности, можно отметить сильный рост производства легковых машин, вероятно, на фоне низкой базы мая 2022 года (выпуск взлетел в 11 раз, при этом падение с начала года замедлилось до 42,0% после 57,2% месяцем ранее). Вероятно, продолжает сказываться выход на рынок китайских производителей, которые проводят сборку в России. Что же касается выпуска грузовых авто, то в мае он вырос на 72% после увеличения на 15,1% в апреле, а падение с начала года на 10% сменилось увеличением на 0,3%. Таковую динамику объемов производства грузовых автомобилей могли поддержать госзаказы.

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2023 года в конце июня. Этот показатель составил 9,02 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 11,93 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 24,4%.

Показатель		
	Январь-апрель 2023 г.	Справочно: Январь-апрель 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+ 9 019,4	+ 11 930,9
Доля убыточных предприятий	30,1%	30,6%

**Рисунок 5.** Показатели сальдированного финансового результата и доли убыточности предприятий

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 30,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности		
	Сальдированный результат в январе-апреле 2023 г., млрд руб.	Январь-апрель 2023 г. / Январь-апрель 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+206,5	-31,7%
Добыча полезных ископаемых	+1 859,8	-40,2%
Обрабатывающие производства	+3 000,0	-29,1%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+807,6	+57,7%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+680,3	+61,4%
Водоснабжение	+32,2	-6,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1060,3	-60,8%
Строительство	+259,2	> в 2,3 раза
Транспортировка и хранение	+540,3	+41,2%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	3,0	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-5,9	-
Информация и связь	+285,5	> в 3,6 раза
Гостиницы и предприятия общественного питания	+15,5	> в 2,3 раза

**Рисунок 6.** Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности, как и ранее, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность (-5,9 млрд руб.), тем не менее его сальдированный убыток в абсолютном выражении является незначительным. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Строительство, нарастившее свой финансовый результат в 2,3 раза (в I квартале рост составлял 2,1 раза), Информация и связь (рост в 2,3 раза). Также значительный рост (с учетом базы показателя) продемонстрировали виды деятельности Транспортировка и хранение (+41,2%) и Обеспечение электроэнергией, газом и паром (+57,7%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в Оптовой и



розничной торговле (-60,8%), что могло быть вызвано слабым потребительским спросом. Кроме того, обращает на себя внимание сегмент Добыча полезных ископаемых, показавший снижение на 40,2%, вероятно, на фоне снижения цен на основные товары российского экспорта.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в мае 2023 года составила 273 млрд руб., что почти на четверть выше 224 млрд руб. по итогам апреля. По пояснениям Банка России, прибыль поддержали меньшие отчисления в резервы, а также рост основных доходов на фоне расширения бизнеса. При этом доходы банков от валютной переоценки существенно сократились, так как курс рубля в мае практически не изменился. По итогам пяти месяцев 2023 года сектор заработал уже 1,4 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,5 трлн руб. за аналогичный период 2022 года.

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



**Рисунок 7.** Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам

Банк России в обзоре ключевых тенденций мая 2023 года отмечает замедление роста корпоративного кредитного портфеля. Так, в мае он вырос на 0,8% (+0,5 млрд руб.) до 63,7 трлн руб. после роста на 1,7% (+1 трлн руб.) месяцем ранее. По данным ЦБ, в основном были прокредитованы компании из транспортной, горно-металлургической, энергетической, телекоммуникационной, нефтегазовой отраслей, а также компании, занимающиеся коммерческой недвижимостью и строительством жилья. Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, ипотека в мае продолжила расти высокими темпами (+2,2%), что соответствует уровню марта-апреля. Объем портфеля при этом достиг 15,3 трлн руб. Банк России отмечает, что основным драйвером роста была ипотека с господдержкой, выдачи по которой выросли приблизительно на 9%. При этом доля проблемных ипотечных кредитов остается на исторически низком уровне в 0,6%. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в мае оно сохранило достаточно высокий рост, увеличившись на 1,7% после роста на 1,2% в апреле. Рост кредитования мог объясняться увеличением потребительской активности, а также более мягкой кредитной политикой банков. Помимо прочего, банки могли стремиться нарастить объем выдач до 1 июля, когда начинается ограничение выдач высокорискованных кредитов (на эту дату назначено так называемое ужесточение «макропруденциальных лимитов»).

Отметим также, что в мае, после значительного оттока средств со счетов юридических лиц в марте-апреле, связанного с налоговыми выплатами, корпоративные средства выросли на 548 млрд руб. (+1,2%). По пояснениям Банка России, основная причина роста – приток средств нефтегазовых и горнодобывающих компаний. Что же касается средств населения, то в мае продолжился их умеренный приток (+1,2% или 443 млрд руб.). На конец месяца их размер составил 38,2 трлн руб. Увеличение объема средств населения на банковских счетах может в дальнейшем способствовать ускорению потребительской активности.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июне 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,02%-0,21%. За весь июнь рост цен составил 0,37% (в июне прошлого года наблюдалась дефляция на 0,35%). По итогам первого полугодия 2023 года потребительские цены выросли всего на 2,76% (за I п/г 2022 года рост цен составлял

11,4%). При этом в годовом выражении по состоянию на конец июня инфляция ускорилась до 3,25% по сравнению со значением в 2,5%, которое наблюдалось месяцем ранее.

#### Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.



Месяц	2022	2023
Март	7,61%	0,37%
Апрель	1,56%	0,38%
Май	0,12%	0,31%
Июнь	-0,35%	0,37%

**Рисунок 8.** Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на незначительное снижение средней цены на нефть по итогам июня 2023 года (менее чем на 1%, с 75,5 долл. за баррель до 74,8), курс рубля за это время значительно ослаб, а среднее значение курса доллара выросло до 83,3 руб. после 79,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец июня его значение составило 87 руб. после 80,7 руб. месяцем ранее. Банк России объяснил ослабление рубля изменениями, произошедшими в платежном балансе страны (сокращением экспорта и ростом импорта). При этом, уже в июле появилась информация о том, что по предварительным данным, по итогам июня сальдо счета текущих операций платежного баланса страны перешло в область отрицательных значений впервые за три года. В свою очередь, этот факт ЦБ объяснил, в том числе, действием сезонного фактора – объявлением российскими компаниями дивидендов.

#### Динамика официального курса доллара США в 2023 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'23	75,4	77,1	76,1
Апрель'23	77,1	80,5	81,0
Май'23	80,5	80,7	79,2
Июнь'23	80,7	87,0	83,3

**Рисунок 9.** Динамика официального курса доллара США в 2023 г.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В июне Банк России опубликовал данные об оценке ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-мая 2023 года.



Показатель	Январь-май 2022	Январь-май 2023	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	123,8	22,8	< в 5,4 раза
Торговый баланс	144,3	44,7	< в 3,2 раза
Баланс услуг	-5,7	-9,3	+63,2%
	<b>1.07.22</b>	<b>1.07.23</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	582,4	584,1	+0,3%

**Рисунок 10.** Предварительная оценка ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-мая 2023 года

Профицит счета текущих операций упал в 5,4 раза до \$22,8 млрд за счет значительного уменьшения сальдо торгового баланса. В свою очередь, сальдо внешней торговли товарами сократилось в 3,2 раза до \$44,7 млрд на фоне уменьшения стоимостных объемов экспорта товаров из-за снижения объемов поставок и мировых цен на основные товары российского экспорта при

одновременном увеличении импорта товаров. Что касается баланса услуг, то его дефицит расширился на 63,2% до \$9,3 млрд.

Что касается оттока капитала, то Банк России публикует данные о величине сальдо финансового счета только поквартально. По состоянию на 1 апреля 2023 года, сальдо финансового счета равнялось \$13,3 млрд. Из них \$10,8 млрд «ушло» на сокращение внешних обязательств экономики (прямые инвестиции сократились в связи с погашения кредитов в рамках замещения облигаций, портфельные инвестиции снизились за счет сокращения вложений иностранных инвесторов в российские суверенные ценные бумаги, а прочие инвестиции - выросли за счет увеличения объемов средств, размещенных нерезидентами на текущих счетах и депозитах российских кредитных организаций). Оставшиеся \$2,5 млрд составили приобретение зарубежных финансовых активов.

На фоне такой динамики ключевых агрегатов платежного баланса страны, интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне по состоянию на начало июля не претерпел существенных изменений, увеличившись на 0,3% до \$584,1 млрд.

### Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 14 по 20 февраля 2023 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2023 г. и далее до 2029 г.

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	-1,8	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	1,7
Реальные располагаемые доходы, % прироста	-0,1	1,1	1,2	1,4	1,1	1,2	1,3
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,1	4,2	4,1	4,1	4,0	3,9	3,9
Индекс потребительских цен, % прироста	6,2	4,7	4,3	4,1	4,0	4,0	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых	7,33	6,43	6,02	5,66	5,62	5,69	5,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	76,0	80,0	82,5	84,4	86,3	88,3	89,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	61,0	63,5	61,1	61,2	63,3	64,9	66,0

**Анализ влияния социально-экономической обстановки региона на рынок оцениваемого объекта<sup>5</sup>**

	Май 2023	В % к		Январь-май 2023	В % к январю-маю 2022	Справочно		
		маю 2022	апрелю 2023			май 2022 в % к		январь-май 2022 в % к январю-маю 2021
						маю 2021	апрелю 2022	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	х	132.3	90.7	х	110.7	96.9	82.3	93.7
Производство основных видов продукции животноводства (в хозяйствах всех категорий)								
скот и птица на убой (в живом весе), тонн	7674	120.4	99.4	38431	108.1	84.5	92.0	93.5
молоко, тонн	34534	113.9	107.1	159103	113.6	102.6	107.8	102.3
яйца, млн штук	195.6	108.4	98.2	1003.2	115.0	93.4	104.8	90.4
Объем работ по виду деятельности "Строительство", млн рублей	9901.7	138.1	х	28011.6	131.4	163.4	х	105.3
Ввод в действие жилых домов, тыс.м <sup>2</sup> общей площади	64.7	87.6	124.4	431.5	105.6	122.5	119.2	114.8
Грузооборот автомобильного транспорта, млн тонно-километров	146.4	99.6	106.6	654.0	105.1	126.6	125.1	114.2
Оборот розничной торговли, млн рублей	29359.8	106.2	105.5	136795.0	98.7	89.9	101.2	95.3
Оборот общественного питания, млн рублей	1466.6	104.5	100.8	6901.6	93.5	90.2	99.8	101.9

<sup>5</sup> По данным сайта: <https://76.rosstat.gov.ru/folder/36353>

	Май 2023	В % к		Январь- май 2023	В % к январю- маю 2022	Справочно		
		маю 2022	апрелю 2023			май 2022 в % к		январь- май 2022 в % к январю- маю 2021
						маю 2021	апрелю 2022	
Объем платных услуг населению, млн рублей	7229.3	97.1	95.8	38252.9	100.2	100.8	96.9	102.7
Индекс потребительских цен	x	101.8	100.5	x	105.3	119.0	99.9	116.2
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	x	97.4	99.9	x	102.1	123.1	102.0	117.7
Официально зарегистрированы безработными (на конец периода), тыс. человек	4.5	83.4	102.9	4.5 <sup>2)</sup>	82.1 <sup>2)</sup>	62.0	101.3	52.7 <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> По видам деятельности “Добыча полезных ископаемых”, “Обрабатывающие производства”, “Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха”, “Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений”.

<sup>2)</sup> В среднем за месяц.

	Апрель 2023	В % к		Январь- апрель 2023	В % к январю- апрелю 2022	Справочно		
		апрелю 2022	марту 2023			апрель 2022 в % к		январь- апрель 2022 в % к январю- апрелю 2021
						апрелю 2021	марту 2022	
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:								
номинальная, рублей	51937.9	113.2	102.8	49541.1	114.4	111.3	100.5	110.9
реальная	x	111.8	102.4	x	107.7	92.3	99.5	96.0

**Рисунок 11.** Основные экономические и социальные показатели Ярославская область

Индекс промышленного производства в мае 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 132.3 процента, в январе-мае 2023 г. – 110.7 процента.

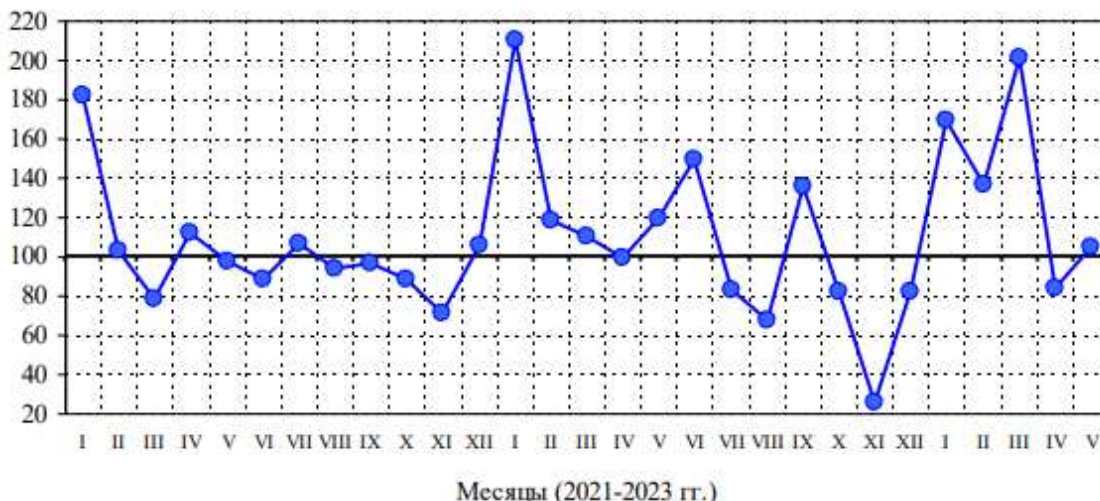
На объектах, включенных в федеральную адресную инвестиционную программу, по которым должно осуществляться финансирование из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации, использование инвестиций за январь-май 2023 г. составило 624.3 млн рублей, или 20.4 процента от объема, предусмотренного на 2023 г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности “Строительство”, в мае 2023 г. составил 9901.7 млн рублей, или 138.1 процента (в сопоставимых ценах) к уровню мая предыдущего года, в январе-мае 2023 г. – 28011.6 млн рублей, или 131.4 процента.

В январе-мае 2023 г. общая площадь введенного жилья составила 431.5 тыс.кв.метров, или 105.6 процента к уровню января-мая 2022 г. Построена 5771 квартира.

Населением за счет собственных и привлеченных средств введено 233.3 тыс.кв.метров, или 82.7 процента к уровню января-мая 2022 г.

**Динамика ввода в действие жилых домов**  
(в процентах к среднемесячному значению 2020 г.)

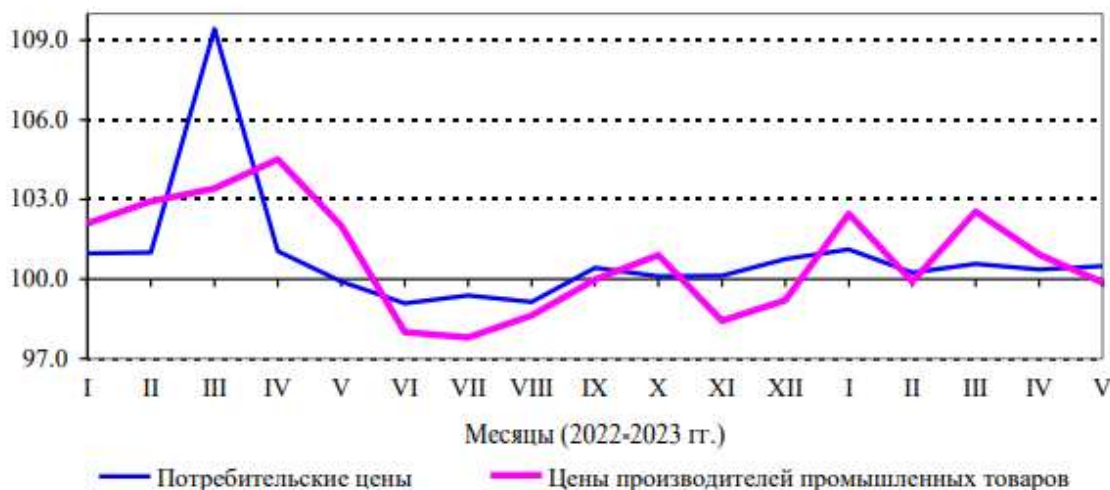


**Рисунок 12.** Динамика ввода в действие жилых домов

В январе-мае 2023 г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, включая индивидуальных предпринимателей, осуществляющих перевозки грузов на коммерческой основе, составил 654.0 млн тонно-километров, перевозка грузов – 2696.2 тыс.тонн.

В мае 2023 г. оборот оптовой торговли составил 55293.9 млн рублей, или 128.9 процента (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2023 г. – 248598.9 млн рублей, или 109.6 процента.

**Индексы потребительских цен и цен производителей промышленных товаров**  
(на конец месяца; в процентах к предыдущему месяцу)



**Рисунок 13.** ИПЦ и цены производителей промышленных товаров

В мае 2023 г. индекс потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу составил 100.5 процента, в том числе на продовольственные товары – 99.2, непродовольственные товары – 100.6, услуги – 102.0 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата в апреле 2023 г. составила 51938 рублей и по сравнению с апрелем 2022 г. выросла на 13.2 процента.

В апреле 2023 г. в общей численности занятого в экономике населения 299.4 тыс.человек, или 49.6 процента, составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не

относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 13.8 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в апреле 2023 г. составило 313.2 тыс. человек.

К концу мая 2023 г. в органах службы занятости населения состояли на учете 5.3 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 4.5 тыс. человек имели статус безработного, в том числе 3.4 тыс. человек получали пособие по безработице.

Вывод: социально-экономическое положение Ярославской области по итогам развития в январе-мае 2023 года можно назвать не совсем стабильным. В январе-мае 2023 года демонстрировалась как отрицательная, так и положительная динамика основных показателей. Влияние политических, экономических, социальных и экологических факторов на стоимость объекта исследования Оценщиком не выявлено.

## 9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемое Имущество, по совокупности своих признаков, относится к т.н. «недвижимости». В соответствии с общепринятыми понятиями, недвижимость (недвижимое имущество) – это здания и сооружения, земельные участки (в том числе недра) и всё, что прочно связано с землей.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на четыре сегмента:

**1. Жилая недвижимость** (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

**2. Коммерческая недвижимость** (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).

**3. Незастроенные земельные участки различного назначения** (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

**4. Недвижимость специального назначения** (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

**Объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости в пределах г. Данилова.**

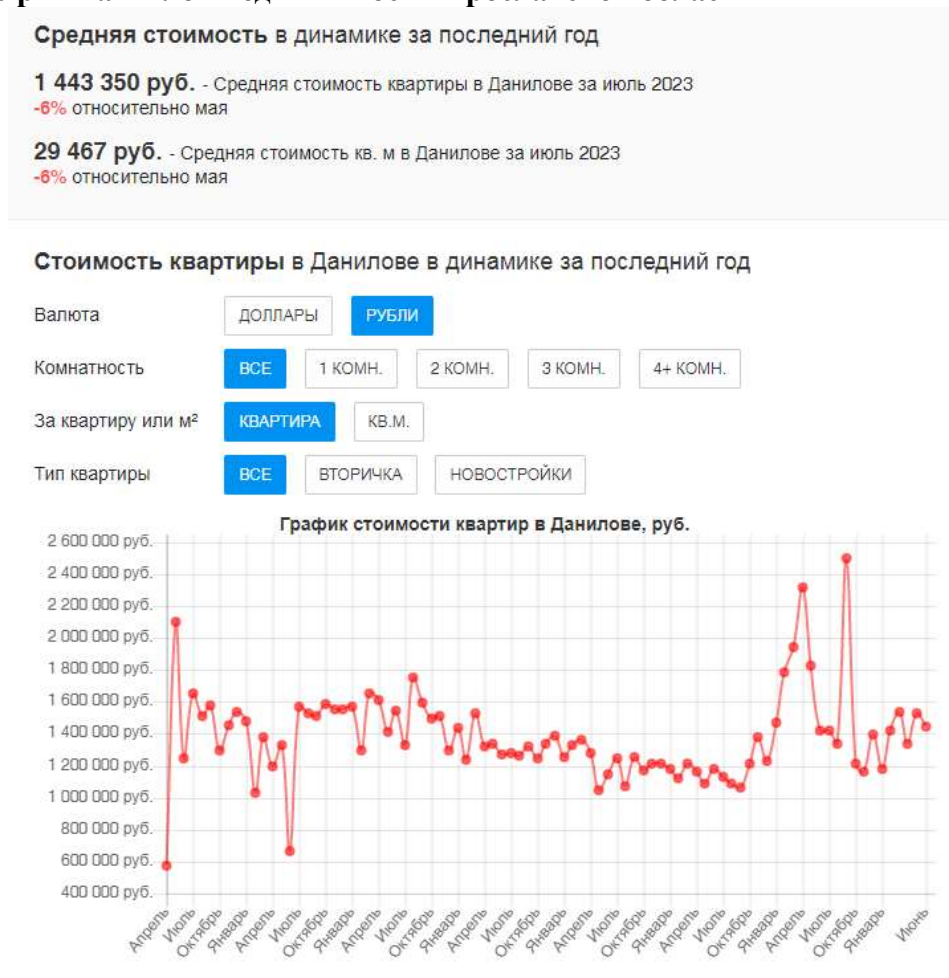
Исходя из характера использования, объект недвижимости, в отношении которого определяется рыночная стоимость, отнесен Оценщиком к виду жилой недвижимости – комната в общежитии в границах г. Данилов.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Ст. 16 Жилищный кодекс Российской Федерации ([http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/))

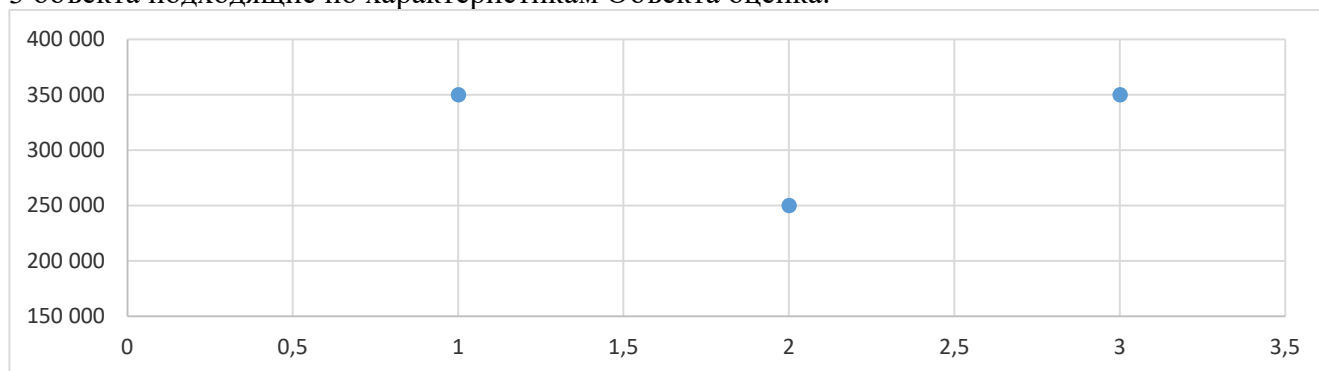
### 9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

#### Обзор рынка жилой недвижимости Ярославской области<sup>7</sup>



**Рисунок 14.** Данные рынка жилой недвижимости г. Ярославль за июнь 2023 г

Оценщик были проведены анализ предложений по продаже комнат в г. Данилов, анализ показал и (11 объявлений по продаже комнат в общежитии). Оценщик удалось отобрать только 3 объекта подходящие по характеристикам Объекта оценка.



### 9.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

#### Факторы, влияющие на спрос

1. Платежеспособность населения

<sup>7</sup> <https://yaroslavl.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>; <https://naydidom.com/tseny/region-yaroslavskaya>; <https://www.interfax-russia.ru/center/news/yaroslavskaya-oblast-v-i-polugodii-uvelichila-vvod-zhilya-na-2-8>



2. Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;  
3. Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;

4. Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.

5. Доступность и условия финансирования (в том числе кредитование, которое делает покупку недвижимости доступнее. Выход на рынок большего количества покупателей увеличивает спрос и побуждает рынок недвижимости к развитию).

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке.

На рост фактора спроса на рынке недвижимости оказывает влияние рост численности населения. Но следует отметить, что собственно возрастание населения не ведет к активности на рынке. Рост населения должен сопровождаться ростом его платежеспособности. Аналогично отсутствие увеличения населения не всегда плохо сказывается на активности рынка, которая может поддерживаться растущими доходами населения и доступностью финансирования сделок. Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость. В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

#### ***Факторы, влияющие на предложение***

1. Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;  
2. Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов.

Количество незанятых (не сданных в аренду) домов - важнейший показатель тенденций на рынке недвижимости. Высокий процент свободной недвижимости способствует понижению цен на объекты и платы за аренду даже при высоком уровне спроса. При превышении предложения над спросом выше нормативного процента означает наличие на рынке избыточного предложения и недостаточного спроса. Конкуренция приводит к падению ренты, цен, к уменьшению нового строительства.

Таким образом, соотношение факторов спроса и предложения – важный индикатор развития рынка недвижимости.

#### ***Ценообразующие параметры для квартир<sup>8</sup>***

1. **Скидка на торг.** Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Согласно данным портала СтатРиелт.

**Таблица 12.** Корректировки на торг

№	При продаже объектов				По регионам
---	----------------------	--	--	--	-------------

<sup>8</sup> Информационный портал недвижимости НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>, контактный телефон: 8(930)700-88-23)

		Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	<b>0,93</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,96	<b>0,92</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>	<b>0,90</b>
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,94	<b>0,90</b>	<b>0,92</b>	<b>0,91</b>	<b>0,88</b>
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,95	<b>0,93</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>

**2. Имущественные права.** Корректировка применяется на различие в правах на предлагаемые к продаже квартиры (собственность/право аренды). Право собственности (владения, пользования, распоряжения) оценивается дороже, нежели право аренды (владения и пользования). В настоящем отчете оцениваемый объект и объекты-аналоги не различаются по данному параметру.

**3. Условия продажи.** Оценщиком принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, так как они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным.

**4. Дату продажи.** Время предложения всех аналогов сопоставимо с датой оценки, в связи, с чем влияние изменения цены за данный период несущественное и им можно пренебречь.

**5. Корректировка на масштаб.** Фактор масштаба учитывает то, что объекты недвижимости меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано со снижением издержек на строительство при увеличении масштаба объекта недвижимости.

В настоящем случае корректировка применялась на основании данных портала СтатРиэлт.

Формула расчета корректировки на масштаб:

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

где,  $S_o$  – площадь объекта оценки;

$S_a$  – площадь объекта-аналога;

-0,12 – коэффициент торможения.

**6. Корректировка на местоположение.** Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населенный пункт, микрорайон, ближайшее окружение. Объекты-аналоги расположены на незначительном удалении от оцениваемого объекта.

**Таблица 13.** Корректировки на местоположение

Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Административно-культурный, исторический центр города Характеризуется размещением объектов главных			<b>1,00</b>

	государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории			
2	<b>Центр массовой розничной торговли города</b> Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории	0,77	0,94	<b>0,86</b>
3	<b>Административные центры городского округа, городского района</b> Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории	0,78	0,95	<b>0,87</b>
4	<b>Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города</b> Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной обеспеченностью или наличием метро, престижностью проживания	0,77	0,92	<b>0,85</b>
5	<b>Спальные районы города, граничащие к пригороду</b> Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием необходимых объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.	0,54	0,79	<b>0,67</b>
6	<b>Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города</b> Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской, общественной застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков	0,30	0,74	<b>0,53</b>
7	Квартиры в домах, расположенных на <b>первой улице от береговой полосы</b> курортных городов, по сравнению с квартирами в домах, расположенных на других улицах этого населенного пункта	1,04	1,17	<b>1,11</b>

**7. Физическое состояние жилого дома.** Физическое состояние жилого дома напрямую влияет на стоимость Объекта: логично, что дома в хорошем физическом состоянии продаются дороже домов в удовлетворительном физическом состоянии и т.п.

**Таблица 14.** Корректировки на физическое состояние дома

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			<b>1,00</b>
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом	0,90	0,99	<b>0,96</b>

	инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней отделки	0,58	0,85	<b>0,71</b>
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,40	0,51	<b>0,45</b>
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,11	0,22	<b>0,15</b>

**8. Материал стен** жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. Как правило, квартиры в блочных и панельных домах дешевле квартир в кирпичных и кирпично-монолитных домах, даже если они схожи по всем остальным характеристикам.

**Таблица 15.** Корректировки на материал стен

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			<b>1,00</b>
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	0,99	1,06	<b>1,02</b>
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	<b>0,95</b>
Смешанного типа	Фундамент - каменный ленточный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,96	<b>0,92</b>
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,44	0,73	<b>0,57</b>

**9. Этаж.** Цена квартиры в немалой степени зависит от этажа, на котором она расположена, и от этажности здания. Большинство потенциальных покупателей "бракуют" помещения, размещенные на первом и последнем этажах домов. Цена на недвижимость на первом и последнем этаже существенно отличается от того же показателя в отношении аналогичной квартиры на любом другом этаже. Однако последний этаж предпочтительнее первого, особенно в новых зданиях, где под крышу часто выносят коммуникации, и, следовательно, последний продаваемый жилой этаж является фактически предпоследним.

**Таблица 16.** Корректировки на этаж

№	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2 до 9 этажа (кроме верхнего)			<b>1,00</b>
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)	0,93	1,03	<b>0,97</b>
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)	0,91	1,02	<b>0,95</b>

	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,88	0,98	<b>0,92</b>
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,97	1,04	<b>1,00</b>
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	0,97	<b>0,94</b>
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	5,4%	11,2%	<b>7,8%</b>

**10. Наличие балкона/лоджии.** Квартиры с лоджией считаются более комфортными, чем с балконом, но еще более привлекательными для покупателя считаются квартиры с несколькими балконами или лоджиями. Корректировка принималась в соответствии с порталом СтатРиэлт:

**Таблица 17. Корректировки на наличие лоджии/балкона**

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,96	0,99	<b>0,98</b>
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	<b>0,96</b>
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	<b>0,95</b>
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	<b>0,93</b>
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	<b>1,02</b>
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	<b>1,02</b>
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	<b>1,07</b>
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	<b>1,03</b>

**11. Тип санузла.** Это процентная корректировка. В квартирах с двумя и более комнатами отдельный санузел считается более комфортным, чем совмещенный. Квартиры с совмещенным санузлом пользуются меньшим спросом у потенциальных покупателей. Корректировка применялась в соответствии с порталом СтатРиэлт.

**Таблица 18. Корректировки на отдельный/совмещенный санузел**

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			<b>1,00</b>
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,95	1,00	<b>0,98</b>
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,00	1,05	<b>1,02</b>
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры)	0,85	0,90	<b>0,87</b>

**12. Тип отделки.** Корректировки вводятся при отличиях в отделке помещений, используя следующие типы отделок: отсутствие отделки, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт. Корректировка применялась в соответствии с порталом СтатРиэлт.

**Таблица 19.** Корректировки на тип отделки

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,13	<b>1,09</b>
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	<b>1,06</b>
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			<b>1,00</b>
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,80	0,93	<b>0,87</b>

**13. Состояние, износ (ремонт) отделка и инженерных коммуникаций квартиры.**

Состояние отделки оказывает значительное влияние на стоимость объекта, используя следующие параметры износа: отличное или очень хорошее, хорошее, удовлетворительное, условно-пригодное, неудовлетворительное.

**Таблица 20.** Корректировка на состояние, износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			<b>1,00</b>
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,95	0,97	<b>0,96</b>
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,85	0,90	<b>0,88</b>
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем.	0,74	0,82	<b>0,79</b>

Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,65	0,76	<b>0,71</b>
----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------	------	-------------

**14. Коммуникации квартиры.** Корректировки вводятся при отличии в параметре коммуникаций: горячее водоснабжение, газовая колонка, электронагреватель, газовая плита, электроплита. Корректировка применялась в соответствии с порталом СтатРиэлт.

**Таблица 21. Корректировка на коммуникации квартиры**

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Горячее водоснабжение (отсутствие / наличие)	0,91	0,98	<b>0,95</b>
2	Газовая колонка или электроводонагреватель / центральное горячее водоснабжение	0,95	1,01	<b>0,98</b>
3	Газовая плита / электроплита	0,98	1,03	<b>1,01</b>
4	Отсутствие в квартире собственной кухонной плиты (когда плита расположена в местах общего пользования) / наличие в квартире собственной плиты (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры)	0,90	0,97	<b>0,94</b>

**15. Мебель наличие / отсутствие.** Корректировки вводятся при отличии в параметре наличие (отсутствие) бытовой техники и мебели. Корректировка применялась в соответствии с порталом СтатРиэлт.

**Таблица 22. Корректировка на наличие мебели**

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

## 9.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г1 в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле.

Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле).

Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле.

В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г).

Уровень безработицы в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,2% от рабочей силы.

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ на наиболее эффективное использование (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки – то использование, которому соответствует наибольшая стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям:

- ✓ должно быть физически возможным;
- ✓ юридически допустимым;
- ✓ финансово обоснованным;
- ✓ приносить максимальную прибыль.

### **Законодательно разрешенные варианты использования**

Оцениваемый объект представляет собой комнату, расположенную на 3 этаже 5 -этажного жилого дома. Законодательно разрешенным вариантом использования является – жилым помещением. В настоящее время существует практика перевода жилой недвижимости в нежилой фонд с дальнейшим использованием ее в качестве торгово-офисных помещений, что допустимо с законодательной точки зрения. Как правило, к числу таких объектов и относятся квартиры, расположенные на 1 этажах многоквартирных жилых домов, на первой линии застройки (торговое использование) или в глубине квартала (офисное назначение). Квартиры, расположенные выше первого этажа, не пользуются спросом под аналогичное использование.

*С учетом вышеизложенного, а также принимая во внимание цель данного отчета (Для разрешения имущественного спора) наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование его по назначению – **текущее использование в качестве комнаты для проживания.***

*Дальнейшие расчеты стоимости исходят из предположения об эксплуатации объекта согласно НЭИ, что соответствует его текущему использованию.*



## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 11.1 Описание подходов и выбор методов оценки объекта оценки

При проведении оценки 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 учитывается специфика 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

#### Затратный подход

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.

Стоимость недвижимого имущества, определяемая затратным подходом, соответствует праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

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

1. 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;

2. 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:

**1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;**

**2. метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.**

Стоимость нового строительства улучшений (полная восстановительная стоимость) в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде затрат на воспроизводство или затрат на замещение.

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:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

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.

Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора).

Под совокупным обесценением (износом) понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (*согласно ФСО №7 п. 24 пп г*):

- 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;

*При проведении настоящей оценки оценщик отказался от использования затратного подхода по следующим причинам (в соответствии с ФСО №V ст. 25):*

• *Так как у участников рынка отсутствует возможность создать объект – комнату, обладающую такой же полезностью отдельно от создания всего многоквартирного дома в целом, а также настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;*

• *Так как объект не является специализированным объектом недвижимого имущества, и продается на рынке как самостоятельный объект недвижимости, а не в составе имущественного комплекса, или бизнеса, для которого он был создан.*

#### **Доходный подход**

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.

Использование доходного подхода оценки основано на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимого имущества генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации объекта и дохода от его продажи.

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) 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:**

1. 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;

2. 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;

3. Определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4. Приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

***При проведении настоящей оценки оценщик отказался от использования доходного подхода по следующим причинам (согласно ФСО №V ст. 12):***

• ***Так как объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости - комнату, целью приобретения которой участниками рынка является использование по прямому назначению – проживанию, и не предназначенная для использования в качестве источника получения дохода (способность объекта приносить доход – не рассматривается).***

#### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход представляет собой 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, оценщик учитывает объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3. 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);

4. 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 обывающего 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.

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции, и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Данные о сопоставимых объектах недвижимости при использовании соответствующих корректировок могут послужить ориентирами для определения стоимости оцениваемого объекта. Преимущество данного метода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Поэтому данный подход предусматривает использование открытой информации по купле-продаже сопоставимых объектов.

Практическое применение сравнительного подхода возможно при наличии развитого рынка недвижимости, и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

***При проведении настоящей оценки оценщиком будет использоваться согласно ФСО №V ст. 5 сравнительный подход по следующим причинам:***

***• Так как на рынке жилой недвижимости наблюдается 1) высокая активность, рынок развит, 2) имеется достаточное количество аналогов сопоставимых с объектом оценки по своим существенным характеристикам, 3) информация о ценах предложения имеется в широком доступе, 4) ценовая рыночная информация является актуальной на дату проведения оценки, поэтому значимость сравнительного подхода достаточно высокая, в связи с чем оценщиком принято решение использовать сравнительный подход и метод сравнения продаж.***

## **11.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

Расчет сравнительным подходом осуществляется в соответствии с п.22 ФСО-7.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки<sup>9</sup>.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ФСО №7 пункт 22):

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;

<sup>9</sup> См. п.14 ФСО-1 от 20.05.2015 г.

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 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:

- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
- Условия продажи
- Условия рынка (дата предложения, возможность торга (скидка на торг)
- Вид использования (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка)
- Экономические характеристики
- Местоположение (средняя заработная плата в населенном пункте, местонахождение в пределах города, расположение относительно красной линии, типа парковки).
- Физические характеристики (площадь, физическое состояние здания, этаж расположения, состояние отделки, инженерные коммуникации, наличие системы комплексного видеонаблюдения и охраны, тип объекта).

### **Выбор метода, применяемого в рамках сравнительного подхода**

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Сравнительный подход эффективен в случае существования развитого активного рынка сопоставимых объектов собственности. Если сделок было мало и моменты их совершения разделяет длительный период; если рынок находится в аномальном состоянии, на нем происходят быстрые изменения, то действенность сравнительного подхода снижается.

### **Метод корреляционно-регрессионного анализа (КРА)**

Метод КРА применяется с использованием данных сегмента рынка оцениваемого объекта путем построения модели ценообразования, соответствующей его рынку. В дальнейшем на основании данной модели происходит расчет стоимости объекта.

Метод требует большого объема входных данных для проведения исследования и построения модели ценообразования.

*Использование метода КРА в рамках настоящей оценки невозможно ввиду отсутствия достаточного количества рыночных данных для его реализации.*

### **Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ)**

Валовый рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу, или к действительному валовому доходу.

Для применения ВРМ необходимо:

1. Оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
2. Определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
3. Умножить валовый (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное значение ВРМ по аналогам.

Метод имеет следующие недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимыми аналогами;
- не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

*Использование метода ВРМ в рамках настоящей оценки невозможно ввиду того, что объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости - комната, целью приобретения которой участниками рынка является использование по прямому назначению – проживанию, и не предназначенная для использования в качестве источника получения дохода.*

### **Метод прямого сравнения продаж**

Метод прямого сравнения продаж основывается на «прямом» сравнении оцениваемого объекта с другими аналогами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;
2. Проверка достоверности информации о сделках;
3. Определение единиц сравнения (1м<sup>2</sup>, м<sup>3</sup>, га, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
4. Внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом, и условиями продажи;
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают влияние на цену на недвижимость.

Для анализа объектов-аналогов и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные количественные и качественные методики. Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

При корректировке объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости объекта оценки,

определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов-аналогов, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

*В рамках сравнительного подхода оценщиком использован метод прямого сравнения продаж.*

### 11.3 Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результатов оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания, выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (\*.xlsx или \*.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

### 11.4 Выбор и обоснование объектов-аналогов

Оценщиком был изучен вторичный рынок недвижимости г. Данилова, частные предложения в средствах массовой информации сайт <https://www.avito.ru> для определения стоимости объекта оценки были отобраны недавно опубликованные предложения аналогов №1, 2, 3 подробное описание которых приведено в таблице.

**Таблица 23.** Описание объектов – аналогов<sup>10</sup>

Наименование факторов	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Дата предложения	17.07.2023	16.07.2023	15.07.2023
Местоположение	Ярославская область, Даниловский р-н, городское поселение	Ярославская область, Данилов, Петербургская улица, 73А	Ярославская область, Данилов, Петербургская улица, 73А

<sup>10</sup> Информация по объектам выявлена путем поиска аналогичных объектов. Оценщиком выявлено, что наличие мебели не оказывает влияния на стоимость.

	Данилов, Данилов, Петербургская ул., 94А		
Назначение помещений	жилое	жилое	жилое
Этаж (Этажность)	2/3	2/3	3/3
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Год постройки	1979	1970	1970
Тип отделки	простая	простая	простая
Состояние, износ отделки	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное
Жилая площадь помещений, кв. м	15,4	11	18
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный
Инженерное обеспечение	ХВС, канализ., электроснабж., газоснабж., отопление	ХВС, канализ., электроснабж., газоснабж., отопление	ХВС, канализ., электроснабж., газоснабж., отопление
Состояние здания, в котором находится помещение	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие балкона/лоджии	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие мебели	нет	нет	нет
Передаваемое право	Собственность	Собственность	Собственность
Условия совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные
Цена предложения объекта, руб.	<b>350 000</b>	<b>250 000</b>	<b>350 000</b>
Цена предложения объекта, руб./кв.м.	<b>22 727</b>	<b>22 727</b>	<b>19 444</b>
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/danilov/komnaty/komnata_154m_v_1-k._23et._2553769440">https://www.avito.ru/danilov/komnaty/komnata_154m_v_1-k._23et._2553769440</a>	<a href="https://www.avito.ru/danilov/komnaty/komnata_11m_v_1-k._23et._2509698448">https://www.avito.ru/danilov/komnaty/komnata_11m_v_1-k._23et._2509698448</a>	<a href="https://www.avito.ru/danilov/komnaty/komnata_18m_v_1-k._33et._2777484763">https://www.avito.ru/danilov/komnaty/komnata_18m_v_1-k._33et._2777484763</a>
Контактная информация	8 910 822 47 34	8 910 826 74 57	8 980 740 13 89

В качестве объектов-аналогов использованы 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 единообразно.

При проведении оценки (отборе аналогов) экспертом описан объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах.

### 11.5 Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используют для того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться *цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора* для объектов сравнения и объекта оценки *по всем элементам сравнения*. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость. Единица сравнения позволяет сопоставлять с объектом оценки аналоги с различным количеством этих единиц. Корректировке подлежит именно цена единицы сравнения.

В рамках настоящей оценки в качестве единицы сравнение принят 1 кв. м.

### 11.6 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Для расчёта и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчёта и внесения поправок;
- статистические или аналитические данные;



- методы компенсационных издержек;
- методы корреляционно-регрессионного анализа.

В условиях сжатости рынка методы расчета поправок, основанные на рыночных данных не применимы (корреляционно-регрессионный анализ, метод парных продаж). Метод компенсационных издержек применяется, к примеру, при расчете затрат на проведение ремонтных воздействий и отражает прямые затраты на приведение объектов в определенное состояние, а не степень влияния данного фактора на их стоимость, в связи с чем также не использован экспертом в расчетах. При проведении исследования оценщик опирался на статистические аналитические данные, в частности информационный портал СтатРиэлт.

В ходе анализа в цену продажи объектов сравнения были внесены поправки, связанные с различиями, существующими между сравниваемыми объектами и оцениваемым Имуществом.

Отрицательные поправки (-) вносились в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый объект. Положительные поправки (+) вносились, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Расчет корректировок производился по формуле:

$$K = \frac{C_{oo}}{C_{oa}} \quad (\text{Формула 1})$$

где: K - размер корректировки,

C<sub>oo</sub> - коэффициент объекта оценки

C<sub>oa</sub> - коэффициент объекта-аналога

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры. Кроме этого, данные о величине корректировок были получены от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка.

Оценщик учел следующие виды корректировок (*границы корректировок определены в п. 10.4 настоящего Отчета*):

**1. *Корректировка на торг.*** Корректировка на торг применялась по нижней границе, интервал составил – 0,91, т. к. комната является низколиквидным объектом на вторичном рынке.

**2. *Корректировка на имущественные права.*** В данном случае корректировка составит 1, так как оцениваемый объект и объекты аналоги равнозначны по данному параметру – передаются на праве собственности.

**3. *Корректировка на условия продажи.*** Условия продажи соответствуют рыночным. Корректировка не применялась.

**4. *Корректировка на дату продажи.*** Корректировка 0%, т.к. время предложения всех аналогов сопоставимо с датой оценки.

**5. *Корректировка на масштаб.*** Корректировка применялась следующим образом:

**Таблица 24.** Корректировка на масштаб.

	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Общая площадь, кв. м.	12,70	15,40	11,00	18,00
Корректировка на масштаб		1,02	0,98	1,04

**6. *Корректировка на местоположение.*** Объекты-аналоги расположены на незначительном удалении от оцениваемого объекта, поэтому корректировка не требуется.

**7. *Корректировка на физическое состояние жилого дома.*** Корректировка на состояние жилого дома определяется путем приведения износа объекта аналога к износу объекта оценки. Физический износ объекта оценки и аналогов определялся на основе метода эффективного

возраста. В настоящем случае корректировка не применялась, т.к. все здания находятся в хорошем состоянии.

**8. Корректировка на материал стен.** В настоящем отчете данная корректировка не применялась, т.к. материал стен у объектов аналогичный – кирпичные.

**9. Корректировка на этаж.** В настоящем отчете корректировка применялась следующим образом:

**Таблица 25. Корректировка на этаж**

	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Этаж расположения	3/5	2/3	2/3	3/3
Фактор этажа	1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировка на этаж расположения		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,06</b>

**10. Корректировка на наличие балкона или лоджии.** В настоящем отчете корректировка не вводилась, т.к. у всех объектов отсутствует балкон.

**11. Корректировка на тип санузла.** В настоящем отчете корректировка не применялась, так как все объекты имеют отдельный санузел.

**12. Корректировка на тип отделки объекта.** В настоящем отчете корректировка не вводилась, т.к. у всех объектов-аналогов в идентичный тип отделки (Простая).

**13. Корректировка на состояние отделки.** В настоящем отчете корректировка не вводилась, т.к. у всех объектов-аналогов в идентичное состояние отделки.

**14. Корректировка на инженерное обеспечение.** В настоящем случае корректировка не требуется, т.к. все объекты аналоги имеют идентичное инженерное обеспечение

**15. Корректировка на наличие мебели.** В настоящем отчете корректировка не применялась, так как наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Итоговое значение стоимости 1 кв.м. рассчитано с использованием весовых коэффициентов. Веса аналогов определялись обратно пропорционально количеству корректировок и рассчитывались по следующей формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

(Формула 2)

где: k – количество корректировок;

n – количество аналогов.

Таблица 26. Расчет стоимости квартиры методом сравнения продаж

№ п/п	Характеристики объектов, описанное корректировок, скорректированная стоимость	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Цена продажи, руб.	-	350 000	250 000	350 000
	Жилая площадь, кв. м.	12,70	15,40	11,00	18,00
	Единица сравнения	руб./кв. м.	руб./кв. м.	руб./кв. м.	руб./кв. м.
	Цена за единицу сравнения, руб./кв. м.		22 727	22 727	19 444
1	Вид цены	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка на торг		<b>0,91</b>	<b>0,91</b>	<b>0,91</b>
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		20 682	20 682	17 694
2	Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Фактор имущественные права	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на имущественные права		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		20 681,82	20 681,82	17 694,44
3	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи		Не треб.	Не треб.	Не треб.
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		20 682	20 682	17 694
4	Дата продажи	авг.23	июл.23	июл.23	июл.23
	Корректировка на дату продажи		Не треб.	Не треб.	Не треб.
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		20 682	20 682	17 694
5	Корректировка на масштаб		<b>1,02</b>	<b>0,98</b>	<b>1,04</b>
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		21 095	20 268	18 402
6	Местоположение	Ярославская область, Даниловский р-н, г. Данилов, ул. Кирова, д. 90а, к. 115	Ярославская область, Даниловский р-н, городское поселение Данилов, Данилов, Петербургская ул., 94А	Ярославская область, Данилов, Петербургская улица, 73А	Ярославская область, Данилов, Петербургская улица, 73А
	Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00
	Фактор местоположения		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		21 095	20 268	18 402
7	Физическое состояние дома	Удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Фактор физическое состояние дома	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на физическое состояние дома		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		21 095	20 268	18 402
8	Материал стен дома	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
	Фактор материал стен	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на материал стен		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		21 095	20 268	18 402
9	Этаж расположения объекта	3/5	2/3	2/3	3/3
	Фактор этажа расположения объекта	1,00	1,00	1,00	0,94
	Корректировка на этаж		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,06</b>
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		21 095	20 268	19 577
10	Наличие лоджии/балкона	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Фактор наличия лоджии / балкона	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на количество балконов/лоджий		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		21 095	20 268	19 577
11	Тип сан.узла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
	Фактор тип сан.узла	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на тип с/у		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		21 095	20 268	19 577
12	Тип отделки	простая	простая	простая	простая
	Фактор тип отделки	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на тип отделки		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		21 095	20 268	19 577
13	Состояние отделки	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное
	Фактор качество отделки	0,79	0,79	0,79	0,79
	Корректировка на состояние отделки		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		21 095	20 268	19 577
14	Инженерное обеспечение	ХВС, канализ., электроснабж., газоснабж., отопление	ХВС, канализ., электроснабж., газоснабж., отопление	ХВС, канализ., электроснабж., газоснабж., отопление	ХВС, канализ., электроснабж., газоснабж., отопление
	Фактор на тип коммуникации	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на инженерное обеспечение		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		21 095	20 268	19 577
15	Наличие мебели	отсутствует	нет	нет	нет
	Фактор наличие мебели	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на наличие мебели		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		21 095	20 268	19 577
	Количество корректировок		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
	Весовые значения		3/8	3/8	1/4
	Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв. м.	20 405	7 911	7 601	4 894
	<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>	<b>260 000</b>			

Для проверки адекватности и симметричности выборки были найдены:

- Среднее квадратичное отклонение - обобщающая характеристика размеров вариации признака в совокупности. Равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений отдельных значений признака от средней арифметической. Стандартное (или среднее квадратичное) отклонение показывает, на сколько в среднем отклоняются конкретные варианты от их среднего значения. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «СТАНДОТКЛОН», использующей массив откорректированных стоимостных значений.

- Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%.

Совокупность скорректированных цен объектов-аналогов относится к малым выборкам. Для вычисления статистических величин Оценщиком были применены соответствующие встроенные стандартные функции Excel. Результаты вычисления представлены ниже:

а) стандартное (среднеквадратическое) отклонение – 760.

б) стандартная ошибка выборки - 380.

в) коэффициент вариации выборки - 4%.

в) значение t-критерия Стьюдента по заданной доверительной вероятности 95% и числу степеней свободы, определяемому как уменьшенное на единицу количество аналогов - 3,182.

г) предельная ошибка интервального оценивания – 1209,4 руб.

д) Отношение максимальной стоимости 1 кв.м. к минимальной стоимости 1 кв.м. = 1,08.  
Таким образом, диапазон цен за 1 м<sup>2</sup>, полученный с использованием анализа рыночных данных, составляет с учетом округления, от 19 103 до 21 523 руб.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 07 августа 2023 г. составила:

**260 000**

**(Двести шестьдесят тысяч) рублей**

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В предыдущих разделах отчета была получена рыночная стоимость объекта, исходя из анализа всей доступной оценщику информации, относящейся к рассматриваемому объекту.

Так как значение рыночной стоимости объекта было определено только в рамках одного подхода, этому значению стоимости был присвоен весовой коэффициент равный 1.

Результаты определения итоговой величины рыночной стоимости Объекта отражены в таблице.

**Таблица 27. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Итого, рыночная стоимость, руб.
		1,0	0,00	0,00	
1	Комната, назначение: жилое помещение, общая площадь 12,7 кв.м, этаж 3, расположенная по адресу: Ярославская область, Даниловский р-н, г. Данилов, ул. Кирова, д. 90а, к. 115, кадастровый номер: 76:05:010101:6581	260 000	Не применялся	Не применялся	260 000

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости жилого помещения: Комната, назначение: жилое помещение, общая площадь 12,7 кв.м, этаж 3, расположенная по адресу: Ярославская область, Даниловский р-н, г. Данилов, ул. Кирова, д. 90а, к. 115, кадастровый номер: 76:05:010101:6581 по состоянию на дату оценки составит:

**260 000**

**(Двести шестьдесят тысяч) рублей**

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Анализ исходной информации, предоставленной Заказчиком, отражен в соответствующих разделах Отчета об оценке объекта оценки, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

- результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку;

- цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику;

- расчеты в рамках проведения настоящей оценки осуществлялись с использованием табличного процессора Microsoft Excel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах в связи с различием в разрядности вычислений;

- цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

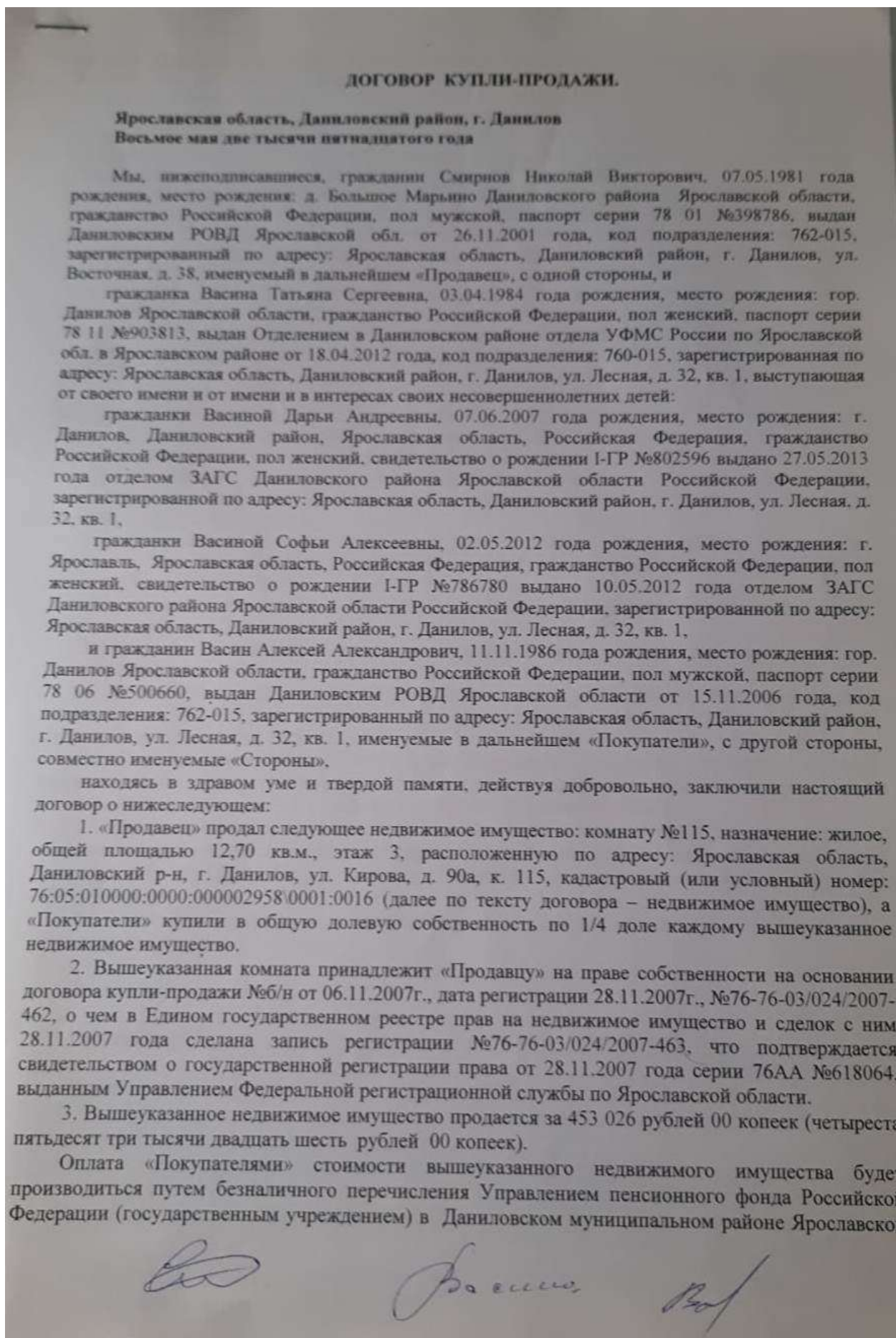
Директор ООО «Оценочная компания «Канцлер», оценщик



Р.А. Канцырев

### 13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

#### Приложение 1. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки



области денежных средств (по государственному сертификату на материнский (семейный) капитал) в сумме 453 026 рублей 00 копеек (четыреста пятьдесят три тысячи двадцать шесть рублей 00 копеек) на счет №42307810777126602596, открытый в Ярославском отделении №17 ОАО «Сбербанк России» (доп. офисе №17/0224) на имя Смирнова Николая Викторовича, в порядке и сроки, предусмотренные Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2007 года № 862.

Васина Татьяна Сергеевна является владельцем Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серии МК-5 №0107702, выданного 28.06.2012 года Управлением пенсионного фонда Российской Федерации (государственным учреждением) в Даниловском муниципальном районе Ярославской области. Для осуществления платежа по настоящему договору Васина Татьяна Сергеевна обязуется предоставить в Управление пенсионного фонда Российской Федерации (государственное учреждение) в Даниловском муниципальном районе Ярославской области все необходимые документы, предусмотренные Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2007 года № 862.

4. На момент подписания настоящего договора в комнате, расположенной по адресу: Ярославская область, Даниловский р-н, г. Данилов, ул. Кирова, д. 90а, к. 115, зарегистрирована по месту жительства Смирнова Любовь Дмитриевна, 15.09.1985 года рождения, которая обязуется сняться с регистрационного учета по вышеуказанному адресу в срок до 22.05.2015 года.

5. «Продавец» гарантирует, что до подписания настоящего договора вышеуказанное недвижимое имущество никому другому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом, запрещением не состоит.

6. «Покупатели» удовлетворены качеством состояния вышеуказанного недвижимого имущества, при осмотре которого не обнаружили каких-либо дефектов и недостатков, о которых им не сообщил «Продавец».

7. С содержанием статей 167, 209, 288, 292, 549, 551, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации «Стороны» ознакомлены.

8. Расходы по составлению настоящего договора и государственной регистрации перехода права собственности «Стороны» несут в равных долях.

9. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации передача недвижимости «Продавцом» и принятие ее «Покупателями» осуществляется по подписанному сторонами передаточному акту.

10. Переход права собственности на вышеуказанное недвижимое имущество подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ярославской области.

11. Настоящий договор составлен в шести экземплярах, один из которых находится в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ярославской области, второй у «Продавца», третий, четвертый, пятый и шестой у «Покупателей».

12. «Стороны» подтверждают, что договор ими прочитан, содержание договора, права и обязанности «Сторонам» понятны.

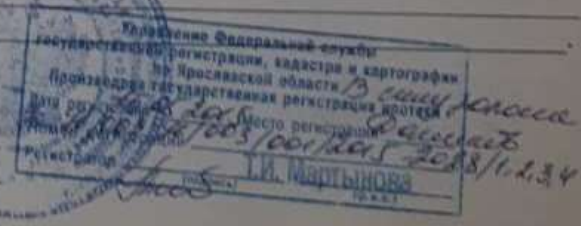
Подписи «Сторон»:

Продавец:

*Смирнов Николай Викторович*

Покупатели:

*Васина Татьяна Сергеевна*  
*Смирнов Алексей Владимирович*





**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ**  
к договору купли-продажи №б/н от 08.05.2015 года.

Ярославская область, Даниловский район, г. Данилов  
Восьмое мая две тысячи пятнадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся, гражданин Смирнов Николай Викторович, 07.05.1981 года рождения, место рождения: д. Большое Марьино Даниловского района Ярославской области, гражданство Российской Федерации, пол мужской, паспорт серии 78 01 №398786, выдан Даниловским РОВД Ярославской обл. от 26.11.2001 года, код подразделения: 762-015, зарегистрированный по адресу: Ярославская область, Даниловский район, г. Данилов, ул. Восточная, д. 38, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

гражданка Васина Татьяна Сергеевна, 03.04.1984 года рождения, место рождения: гор. Данилов Ярославской области, гражданство Российской Федерации, пол женский, паспорт серии 78 11 №903813, выдан Отделением в Даниловском районе отдела УФМС России по Ярославской обл. в Ярославском районе от 18.04.2012 года, код подразделения: 760-015, зарегистрированная по адресу: Ярославская область, Даниловский район, г. Данилов, ул. Лесная, д. 32, кв. 1, выступающая от своего имени и от имени и в интересах своих несовершеннолетних детей:

гражданки Васиной Дарьи Андреевны, 07.06.2007 года рождения, место рождения: г. Данилов, Даниловский район, Ярославская область, Российская Федерация, гражданство Российской Федерации, пол женский, свидетельство о рождении I-ГР №802596 выдано 27.05.2013 года отделом ЗАГС Даниловского района Ярославской области Российской Федерации, зарегистрированной по адресу: Ярославская область, Даниловский район, г. Данилов, ул. Лесная, д. 32, кв. 1,

гражданки Васиной Софьи Алексеевны, 02.05.2012 года рождения, место рождения: г. Ярославль, Ярославская область, Российская Федерация, гражданство Российской Федерации, пол женский, свидетельство о рождении I-ГР №786780 выдано 10.05.2012 года отделом ЗАГС Даниловского района Ярославской области Российской Федерации, зарегистрированной по адресу: Ярославская область, Даниловский район, г. Данилов, ул. Лесная, д. 32, кв. 1,

и гражданин Васин Алексей Александрович, 11.11.1986 года рождения, место рождения: гор. Данилов Ярославской области, гражданство Российской Федерации, пол мужской, паспорт серии 78 06 №500660, выдан Даниловским РОВД Ярославской области от 15.11.2006 года, код подразделения: 762-015, зарегистрированный по адресу: Ярославская область, Даниловский район, г. Данилов, ул. Лесная, д. 32, кв. 1, именуемые в дальнейшем «Покупатели», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий передаточный акт о нижеследующем:

1. «Продавец» в соответствии с договором купли-продажи №б/н от 08.05.2015 года передал следующее недвижимое имущество: комнату №115, назначение: жилое, общей площадью 12,70 кв.м., этаж 3, расположенную по адресу: Ярославская область, Даниловский р-н, г. Данилов, ул. Кирова, д. 90а, к. 115, кадастровый (или условный) номер: 76:05:010000:0000:000002958\0001:0016 (далее по тексту – недвижимое имущество), а «Покупатели» приняли в общую долевую собственность по 1/4 доле каждому вышеуказанное недвижимое имущество.

2. Претензий у «Покупателей» к «Продавцу» по принимаемому недвижимому имуществу не имеется.

3. Настоящий передаточный акт составлен в шести экземплярах, один из которых находится в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ярославской области, второй у «Продавца», третий, четвертый, пятый и шестой у «Покупателей».

Подписи «Сторон»:

Продавец:

*Смирнов Николай Викторович*

Покупатели:

*Васина Татьяна Сергеевна*  
*Васин Алексей Александрович*



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Ярославской области  
(Управление Росреестра по Ярославской области)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
г. Ярославль**

Дата выдачи:

15.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 08.05.2015

Субъект (субъекты) права: Васина Татьяна Сергеевна, дата рождения: 03.04.1984, место рождения: гор. Данилов Ярославской области, гражданство: Российская Федерация, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: Ярославская область, Даниловский р-н, г.Данилов, ул.Лесная, д.32, кв.1, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 78 11 № 903813, выдан 18.04.2012 Отделение в Даниловском районе отдела УФМС России по Ярославской обл. в Ярославском районе, код подразделения 760-015

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/4

Кадастровый(условный) номер: 76:05:010101:6581

Объект права: Комната № 115, назначение: жилое, общей площадью 12,70кв.м, этаж 3 , адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, Даниловский р-н, г.Данилов, ул.Кирова, д.90а, к.115

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" мая 2015 года сделана запись регистрации № 76-76/003-76/003/001/2015-2027/3


Государственный регистратор



(ПОДПИСЬ, М.П.)

76-76/003-76/003/001/2015-2027/3

Мартынова Т. И.

  
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Ярославской области  
(Управление Росреестра по Ярославской области)

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
г. Ярославль


Дата выдачи: 15.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 08.05.2015

Субъект (субъекты) права: Васина Дарья Андреевна, дата рождения: 07.06.2007, место рождения: г. Данилов, Даниловский район, Ярославская область, Российская Федерация, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 146-436-147 63

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/4  
Кадастровый(условный) номер: 76:05:010101:6581  
Объект права: Комната № 115, назначение: жилое, общей площадью 12,70кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, Даниловский р-н, г.Данилов, ул.Кирова, д.90а, к.115

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" мая 2015 года сделана запись регистрации № 76-76/003-76/003/001/2015-2027/2

  
Государственный регистратор (подпись, м.п.)  
76-76/003-76/003/001/2015-2027/2

Маргынова Т. И.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Ярославской области  
(Управление Росреестра по Ярославской области)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
г. Ярославль

Дата выдачи: 15.05.2015  
Документы-основания: • Договор купли-продажи от 08.05.2015  
Субъект (субъекты) права: Васин Алексей Александрович, дата рождения: 11.11.1986,  
гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 100-530-786 97

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/4  
Кадастровый(условный) номер: 76:05:010101:6581  
Объект права: Комната № 115, назначение: жилое, общей площадью 12,70кв.м, этаж 3 ,  
адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, Даниловский р-н, г.Данилов,  
ул.Кирова, д.90а, к.115

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15"  
мая 2015 года сделана запись регистрации № 76-76/003-76/003/001/2015-2027/4



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мартынова Т. И.

76-76/003-76/003/001/2015-2027/4



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Ярославской области  
(Управление Росреестра по Ярославской области)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
г. Ярославль

Дата выдачи: 15.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 08.05.2015

Субъект (субъекты) права: Васина Софья Алексеевна, дата рождения: 02.05.2012, место рождения: г. Ярославль, Ярославская область, Российская Федерация, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 171-922-530 64

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/4

Кадастровый(условный) номер: 76:05:010101:6581

Объект права: Комната № 115, назначение: жилое, общей площадью 12,70кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, Даниловский р-н, г.Данилов, ул.Кирова, д.90а, к.115

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" мая 2015 года сделана запись регистрации № 76-76/003-76/003/001/2015-2027/5

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

76-76/003-76/003/001/2015-2027/5

Мартынова Т. И.

1

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА НЕДВЖИМОСТИ  
ПО ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

ЯРОСЛАВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Район \_\_\_\_\_

Город Тамбов

Район города \_\_\_\_\_

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(КВАРТИРЫ) № К-115

в доме № 90<sup>а</sup> по улице Кирова

Ярославская область

Инвентарный номер	<u>2958</u>
Вид объекта: здание, строение	

Паспорт составлен по состоянию на 19.02.2007 г.

Уполномоченный для обслуживания объекта



3

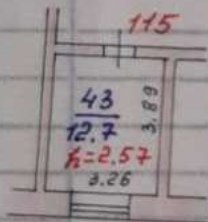
Для жилого дома граждан в много-квартирном доме

# ЭКСПЛИКАЦИЯ

каждому плану жилого дома, расположенного в гор. (пос.) Даниловск  
по ул. (пер.) Кирова № 90<sup>б</sup>

№ по плану строения (комната, кухня, коридоры и т.д.)	Назначение частей помещений: Жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.д.	Формат полукруга площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м.				Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечания: санит. узлы, балконы и лоджии, св. люк, лестничная площадка
			общая полезная	жилая	эксплуатационная (включая)	прочая		
Л. 115 43	жилая		12,7	12,7		2,57	нет	
			12,7	12,7				

Фактическое использование по назначению  
цвет. стальной ма-  
01.01.02г. - 4х2000  
Третьей этаже  
Фактически комнат - 1



Кв. № 115/43  
присвоен кадастровый номер:  
76:05:01000:0000:000002958/000/0016  
19.08.2019  
ГОРБАКОВА Н.А.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ТЕХНИЧЕСКОМ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА РЕДКИХ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫХ ПАМЯТНИКОВ  
ПОБЕДИТЕЛЕЙ ВОЙНЫ  
Ул. Кирова 90<sup>б</sup>, к. 115  
19.02.07  
соколова  
консер. Габдул  
ПАРКОВА



Для жилых домов граждан и общественного фонда

# ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану жилого дома, расположенного в гор. (и/ее) Даниловск,

по ул. (пер.) Кирова

№ 90<sup>а</sup>

Этаж по плану	Этаж (лучшая с верного и кованая мешком)	№ помещения (квартиры и др.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т. п.	Наименование частей помещения: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м.				Высота помещения по внутреннему обмеру	Примечание: символы по пояснению или самостоятельно переобмеренная площадь
						общая полезная	жилая	вспомогательная (подсобная)	прочая		
III	A.115	43	жилая			12,7	12,7			2,57	нет
						12,7	12,7				
Фактическое использование - по назначению											
Условит. стоимость на 01.01.07г. - 44209 =											
Количество комнат - 1											

год постройки - 1970  
 этаж та же - I

5

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Износ в %
1	2	3	4
1	Фундамент		
2	а. Наружные внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные	
3	Перекрыт. Чердачные Межэтажные Подвальные		
4	Крыша		
5	Полы		
6	Прочие Оконные Дверные		
	Отделка	Наружная отделка	
		а.	
		б.	
	в.		
	Внутренняя отделка		
Санитарное и электротех. оборуд.	Центральн. отоплен.		
	Печное отопление		
	Водопровод		
	Электроосвещение		
	Радио		
	Телефон		
	Телевидение		
	с газ. колонкой		
	с дров. колонкой		
	с гор. водой		
	Горячее водоснабж.		
	Вентиляция		
	Газоснабжение		
	Мусоропровод		
Лифты			
Канализация			
Прочие элементы			

6

**Информация об отнесении объекта недвижимости к памятникам архитектуры, истории и культуры**

По данным информации Департамента культуры и туризма Администрации Ярославской области от 16.10.2003 г.,

к.м.п. №15, расположенная по адресу: Ярославские едч,  
п. Данилов, Д.н. Кирова, 90ч

не является объектом культурного наследия и не состоит на государственном учете как памятник архитектуры, истории и культуры.

Дата 19.02.2007г

Техник отдела учета недвижимости



Н.А. Горбакова

7

### Информация о наличии ограничений (обременений)

Государственное унитарное предприятие технической инвентаризации и учета недвижимости по Ярославской области сообщает, что по данным предприятия какие-либо ограничения (обременения), стесняющие правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на зем. № 115  
по адресу: Ярославское обл., г. Данилов,  
ул. Кирова, 90<sup>а</sup>  
по состоянию на 19.08.2007г. отсутствуют.

Информация дана для предъявления в Управление Федеральной регистрационной службы по Ярославской области.

Техник отдела учета недвижимости

Н.А. Горбакова





## Приложение 2. Копии источников информации

### Аналог №1 для расчета сравнительным подходом

avito.ru/danilov/komnaty/komnata\_154m\_v\_1-k.\_23et\_2553769440

Комната 15,4 м² в 1-к., 2/3 эт.

350 000 ₽  
22 727 ₽ за м²  
или [приведите свою цену](#)  
Решите задачу  
Кредит от 4% Банка "Открытие"  
Подробнее

8 910 822-47-34

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Михаил  
Частное лицо  
На Авито с июня 2013  
Экологический вклад -10 кг CO<sub>2</sub>

4 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

О комнате

Площадь комнаты: 15,4 м²  
Комнат в квартире: 1

Этаж: 2 из 3  
Тип дома: Кирпичный

Расположение

Ярославская область, Даниловский р-н, городское поселение Данилов, Данилов, Петербургская ул., 94А

Сообщения 11

RU 10:36 07.08.2023

avito.ru/danilov/komnaty/komnata\_154m\_v\_1-k\_23et\_2553769440

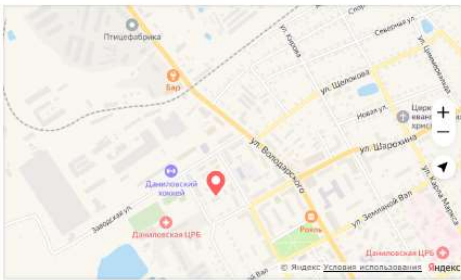
КС 24 WhatsApp Сумма Прописью... Конвертация PDF... Подготовка к квалу Новости Другие закладки

### О комнате

Площадь комнаты: 15.4 м² Этаж: 2 из 3  
Комнат в квартире: 1 Тип дома: Кирпичный

### Расположение

Ярославская область, Даниловский р-н, городское поселение Данилов, Данилов, Петербургская ул., 94А






### Описание

Теплая комната ( не угловая) в общекитии , разделена перегородкой на 2 зоны , в помещении розетки по обеим сторонам, заменена проводка и установлен личный автомат до выключения электроэнергии, стены - обои, потолки -пластиковые панели, пол - ламинат, стальная дверь , пластиковое окно с москитной сеткой, имеется стройматериалы для закртия зоны батареи , НЕ СДАЕТСЯ , только ВЫКУП.

№ 2553769440 · 17 июля в 20:46 · 1132 просмотра (+1 сегодня) Пожаловаться

### Похожие объявления

 <p>Комната 18 м² в 1-к., 3/3 эт. 350 000 Р Ярославская область, Даниловский р-н, городское поселение Данилов.</p>	 <p>Комната 12 м² в 1-к., 2/3 эт. 350 000 Р Ярославская область, Даниловский р-н, городское поселение Данилов.</p>	 <p>Комната 17 м² в 1-к., 2/3 эт. 350 000 Р Ярославская область, Даниловский р-н, городское поселение Данилов.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

350 000 Р  
22 727 Р за м²  
или предложите свою цену  
Решать: [орел.ги](#)  
Кредит от 4% банка "Открытие"  
Подробнее

8 910 822-47-34

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Михаил  
Частное лицо  
На Авито с июня 2013  
Экологический вклад: -10 кг CO<sub>2</sub>

4 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Профессия Дизайнер интерьеров  
• Второй курс бонусом  
• Гарантия трудоустройства или возврат денег

Сообщения

10:36 07.08.2023


## АНАЛОГ №2 ДЛЯ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

avito.ru/danilov/komnaty/komnata\_11m\_v\_1-k\_23et\_2509698448

Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить

### Комната 11 м<sup>2</sup> в 1-к., 2/3 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



250 000 ₽  
22 727 ₽ за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену  
Решив арендовать  
Кредит от 4% Банка "Открытие"  
Подробнее

8 910 826-74-57

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Влад  
Частное лицо  
На Avito с сентября 2012  
7 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

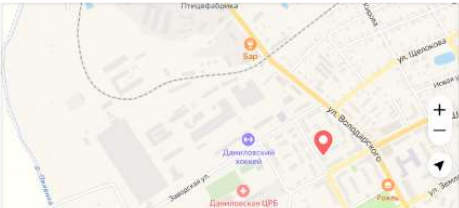
Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

#### О комнате

Площадь комнаты: 11 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 3  
Комнат в квартире: 1 | Тип дома: Кирпичный

#### Расположение

Ярославская область, Данилов, Петербургская улица, 73А | Скрыть карту



Сообщения 11

10:37 07.08.2023



avito.ru/danilov/komnaty/komnata\_11m\_v\_1-k\_23et\_2509698448

КС 24 WhatsApp Сумма Прописьмо... Конвертация PDF... Подготовка к квалу Новости Другие закладки

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

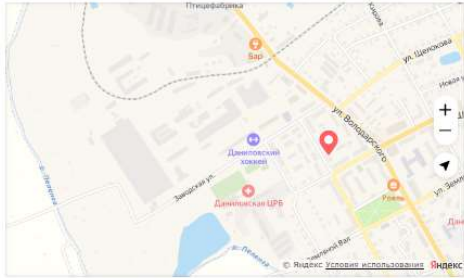
### О комнате

Площадь комнаты: 11 м²  
Комнат в квартире: 1

Этаж: 2 из 3  
Тип дома: Кирпичный

### Расположение

Ярославская область, Данилов, Петербургская улица, 73А [Скрыть карту](#)






### Описание

Продам комнату, один собственник, в комнате водопровод (холодная вода) к. № 17. торг.

№ 2509698448 · 16 июля в 13:14 · 219 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

### Похожие объявления

Комната 12 м² в 1-к., 2/5 эт.	Комната 18 м² в 1-к., 3/3 эт.	Комната 15,4 м² в 1-к., 2/3 эт.
 350 000 Р Ярославская область, Даниловский р-н, городское поселение Данилов, Данилов, ул. Земляной Вал, 29/53 9 июля 18:51	 350 000 Р Ярославская область, Даниловский р-н, городское поселение Данилов, Данилов, Петербургская ул., 73А 15 июля 20:19	 350 000 Р Ярославская область, Даниловский р-н, городское поселение Данилов, Данилов, Петербургская ул., 64А 17 июля 20:48

250 000 Р  
22 727 Р за м²  
или предложите свою цену  
Решение окупит  
Кредит от 4% банка "Открытие"  
Подробнее

8 910 826-74-57

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

влад  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2012

7 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ  
Направление на ремонт за 2 дня

Сообщения 1

10:38 07.08.2023

## АНАЛОГ №3 ДЛЯ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ



avito.ru/danilov/komnaty/komnata\_18m\_v\_1-k\_33et\_2777484763

КС 24 WhatsApp Сумма Прописью... Конвертация PDF... Подготовка к квалу Новости Другие закладки

Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить

### Комната 18 м² в 1-к., 3/3 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**350 000 ₽**  
10 444 ₽ за м²  
или предложите свою цену

Реклама [#1000000](#)  
Оформите кредитку Год без %  
Подробнее

8 980 740-13-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуеместе? Когда можно посмотреть?

**Diana**  
Частное лицо  
На Авито с января 2023

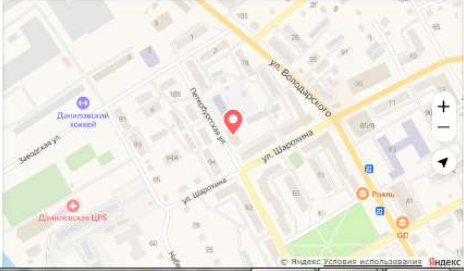
2 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

#### О комнате

Площадь комнаты: 18 м² Этаж: 3 из 3  
Комнат в квартире: 1 Тип дома: Кирпичный

#### Расположение

Ярославская область, Даниловский р-н, городское поселение Данилов, Данилов, Петербургская ул., 73А [Скрыть карту](#)




Сообщения 11

RU 10:38 07.08.2023

Реклама 13+

СОВКОМБАНК

**КРЕДИТ 6,9%**  
ПРОСТО ПЕСНЯ




Реклама 13+

онлайн-курс

**Профессия Дизайнер интерьеров**

- Второй курс бонусом
- Гарантия трудоустройства или возврат денег

Skillbox



avito.ru/danilov/komnaty/komnata\_18m\_v\_1-k\_33et\_2777484763

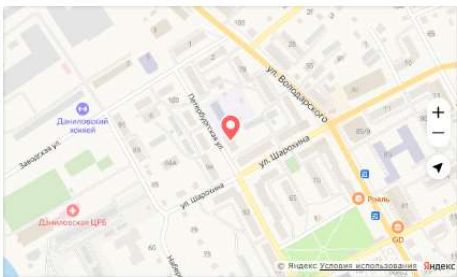
ИКС 24 WhatsApp Сумма Прописьмо... Конвертация PDF... Подготовка к квалу Новости

### О комнате

Площадь комнаты: 18 м² Этаж: 3 из 3  
Комнат в квартире: 1 Тип дома: Кирпичный

### Расположение

Ярославская область, Даниловский р-н, городское поселение Данилов, Данилов, Петербургская ул., 73А [Скрыть карту](#)

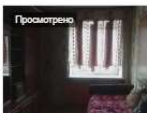




### Описание

Продается комната в общежитии с мебелью, 18 м². Комната разделена на жилую площадь и кухню (имеется горячая и холодная вода, а также встроенная стиральная машина).  
В комнате пластиковое окно.

№ 2777484763 - 15 июля в 20:19 - 704 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

### Похожие объявления

Комната 12 м² в 1-к., 2/3 эт.	Комната 17 м² в 1-к., 2/3 эт.	Комната 15,4 м² в 1-к., 2/3 эт.
 350 000 Р Ярославская область, Даниловский р-н, городское поселение Данилов, Данилов, ул. Земляной Вал, 26/53 9 июля 18:51	 350 000 Р Ярославская область, Даниловский р-н, городское поселение Данилов, Данилов, Петербургская ул., 94А 22 июля 21:00	 350 000 Р Ярославская область, Даниловский р-н, городское поселение Данилов, Данилов, Петербургская ул., 94А 17 июля 20:48

### 350 000 Р

19 444 Р за м²  
или предложите свою цену  
Регистрация [Skillbox](#)  
Оформите кредитку Год без %  
Подробнее

8 980 740-13-89

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?  
Когда можно посмотреть?

Diana  
Частное лицо  
На Авито с января 2023

2 объявления пользователя  
[Подписаться на продавца](#)


Реклама 19+

основной курс

### Профессия Дизайнер интерьеров

- Второй курс бонусом
- Гарантия трудоустройства или возврат денег

Skillbox



Сообщения 11

RU 10:39 07.08.2023

### Приложение 3. Копии документов оценщика

**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

«26» декабря 2017 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 01027  
номер свидетельства

**Канцырев  
Руслан Александрович**  
ИНН 760308649807  
150014, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Свободы, д.54/38, кв.42  
Паспорт: 7803, 908283, выдан Отделом внутренних дел Заволжского района  
города Ярославля, 03.04.2003г., код подразделения 762-006

является членом СРО Региональная  
ассоциация оценщиков и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации

  
Президент СРО РАО \_\_\_\_\_ К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:  
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д. 2.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022461-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Канцыреву Руслану Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » июня 20 24 г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350001, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д. 98

тел/факс: 8 (861) 201-14-04  
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com  
www.srogaо.ru

**ВЫПИСКА №190219/01**

**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению  
**Канцырева Руслана Александровича**

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

о том, что **Канцырев Руслан Александрович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действующим членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО

«26» декабря 2017 года за регистрационным номером № 00976

Данные сведения предоставлены по состоянию на «19» февраля 2019г.

Дата составления выписки «19» февраля 2019г.

Руководитель регионального отделения  
по г. Ярославлю и Ярославской области  
действующий на основании  
доверенности № 052 от 28.11.2018г.



Самойлов А.С.



## СЕРТИФИКАТ

## Выдержка из Договора (Полиса) обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

Номер:	<b>001 PIL-591203/2022</b>
СТРАХОВЩИК:	ПАО «Группа Ренессанс Страхование» Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 10, этаж 11, пом. 12. Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2021г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Канцырев Руслан Александрович</b>
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):	<b>с «16» ноября 2022 г. по «15» ноября 2023</b> Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом). Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «16» ноября 2019 года.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора ПАО «Группа Ренессанс Страхование», №187 от «03» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда). Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ:	Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются: – заказчик, заключивший договор на проведение оценки с Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор; – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием: - Ущерб причиненный потерпевшему третьему лицу, вследствие осуществления Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):	<b>30.000.000,00 (Тридцать миллионов) рублей</b> по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>30.000.000,00 (Тридцать миллионов) рублей.</b>
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	<b>Не установлена.</b>


Условия страхования, не оговоренные настоящим Сертификатом, регламентируются Договором (Полисом) обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 001 PIL-591203/2022 от 08 ноября 2022 г.

СТРАХОВЩИКСТВО «ГРУППА РЕНЕССАНС СТРАХОВАНИЕ»  
ПАО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Гайсенов А.В. на основании доверенности №2022/125 от 05.03.2022г.)  
МП

21.1

Андеррайтер  
Баранова Е. И.

 <b>Объединенная Страховая Компания</b> <small>Основана в 1997г.</small>	<b>СТРАХОВЩИК: АО «ОСК»</b> ИНН 6312013969 443099, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 94, тел. 8 (846) 212-99-55 Филиал: ..... Агентство МД АО "ОСК" в г. Ярославль Адрес филиала: ..... г. Ярославль, ул. Рыбинская, 46 литер Б	
	СЕРИЯ <b>04</b> № <b>00050313</b>	<b>СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВОЙ ПОЛИС</b>

На основании Заявления Страхователя от 08/11/2022 г.		К Договору 04 №00050313 От 08/11/2022г.	
<b>страхования ответственности оценщиков</b>			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Оценочная компания "КАНЦЛЕР"		
Адрес Страхователя, телефон:	ЯО, г. Ярославль, ул. Свободы, 54/38 кв. 42		
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	ООО "Оценочная компания "КАНЦЛЕР"		
Адрес Застрахованного Лица, телефон:	ЯО, г. Ярославль, ул. Богдановича, 6а, оф. 401		
СПИСОК ЗАСТРАХОВАННЫХ РАБОТНИКОВ Страхователя приведен в Приложении №2 к Договору страхования			
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что Страховщик принял на страхование имущественные интересы Страхователя. Страхование по настоящему Полису осуществляется в отношении:			
<b>СТРАХОВОЙ РИСК (пакет)</b>	<b>СТРАХОВАЯ СУММА, руб.</b>	<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ, %</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, руб.</b>
Причинение вреда имущественным интересам Третьих лиц в результате деятельности Оценщика в случае: • непреднамеренной небрежности (ошибки, упущения) в процессе оценки, производимой Оценщиком, приведшей к искажению результатов оценки; • непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т. п.), утраты имущественных прав во время выполнения Оценщиком работ по оценке.	5 000 000,00  <i>Пять миллионов рублей 00 копеек</i>	0,12	6000
Страховая премия:	<i>Шесть тысяч рублей 00 копеек</i>		
Франшиза:	Франшизы нет		
Лимит по одному страховому случаю:	<i>5 000 000,00</i> <i>Пять миллионов рублей 00 копеек</i>		
<b>ПОРЯДОК И ФОРМА УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Безналичным перечислением		
<b>СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>			
премия в размере:	6 000р.	получена:	19.11.2022г
2-й взнос в размере:		уплатить не позднее:	
3-й взнос в размере:		уплатить не позднее:	
4-й взнос в размере:		уплатить не позднее:	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:</b>	20 ноября 2022 г		ПО 24.00 19 ноября 2023г
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	РФ		
Договор может быть изменен, расторгнут или прекращен в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования ответственности оценщиков			
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА:</b>	нет		
С Правилами страхования ознакомлен, экземпляр Правил получил.			
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Оценочная компания "КАНЦЛЕР" Канцырев Р.А.	СТРАХОВЩИК: Агентство МД АО "ОСК" в г. Ярославль Кулешов О.Ю.		
			
ТЕЛЕФОН отдела выплат: 332-44-89	ОТМЕТКИ ОТДЕЛА ВЫПЛАТ о выплате страховых возмещений:		
Страховой случай	Дата события	Сумма выплаты	Подпись