



Общество с ограниченной ответственностью



# БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

## ОТЧЕТ № 450/03

Дата составления отчета: 25.03.2022 г.

Объект оценки	Квартира, общей площадью 32,9 кв.м., расположенная по адресу: Ярославская область, Некрасовский р-н, Бурмакинский с/о, с. Бурмакино, ул. Заводская, д.2, кв.6. (кадастровый номер: 76:09:030101:1087)
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для возможного принятия Заказчиком управленческих решений
Собственники объекта оценки:	Касторных Алексей Александрович
Дата определения стоимости объекта оценки:	25 марта 2022 года
Исполнитель:	ООО «Бюро по оценке имущества» Адрес: 410017 г. Саратов, ул. им. Чернышевского, д. 101, пом. 3, тел.: 8 (8452) 90-44-48.

Саратов, 2022г.

Сопроводительное письмо к отчету  
№ 450/03

Директору Чувашского  
РФ АО «Россельхозбанк»  
Письменной И. Н.

Уважаемая Ирина Николаевна!

Договором № 32110999555 от 15.03.2022 г., заключенного между АО «Россельхозбанк» (Ярославский региональный филиал) и ООО «Бюро по оценке имущества» и заданием на оценку специалисты ООО «Бюро по оценке имущества» провели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Ярославская область, Некрасовский р-н, Бурмакинский с/о, с. Бурмакино, ул. Заводская, д.2, кв.6. (кадастровый номер: 76:09:030101:1087).

Оценка проведена по состоянию на 25 марта 2022 года.

Объектом оценки является объект недвижимости: Квартира, общей площадью 32,9 кв.м., расположенная по адресу: Ярославская область, Некрасовский р-н, Бурмакинский с/о, с. Бурмакино, ул. Заводская, д.2, кв.6. (кадастровый номер: 76:09:030101:1087).

Объект оценки

Таблица 1.

Наименование объекта. Адрес.	Площадь, кв.м	Текущее Назначение	Текущее использование
Квартира, общей площадью 32,9 кв.м., расположенная по адресу: Ярославская область, Некрасовский р-н, Бурмакинский с/о, с. Бурмакино, ул. Заводская, д.2, кв.6. (кадастровый номер: 76:09:030101:1087)	32,9	Квартира	По прямому назначению

Источник информации: Данные Заказчика, результаты осмотра.

Рыночная стоимость объекта оценки

Таблица 2.

Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость общей площади, с учетом округления, руб.
Квартира, общей площадью 32,9 кв.м., расположенная по адресу: Ярославская область, Некрасовский р-н, Бурмакинский с/о, с. Бурмакино, ул. Заводская, д.2, кв.6. (кадастровый номер: 76:09:030101:1087)	540 000,00 (Пятьсот сорок тысяч) рублей 00 коп*

Источник информации: расчеты Оценщика

(\* ) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»;

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке.

Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся допущений и ограничений.

ООО «Бюро по оценке имущества» не проводили как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра. Фотоматериал был предоставлен заказчиком.

Настоящая оценка проведена в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями от: 21 декабря 2001 г., 21 марта, 14 ноября 2002 г., 10 января, 27 февраля 2003 г., 22 августа 2004 г., 5 января, 27 июля 2006 г., 5 февраля, 13, 24 июля 2007 г., 30 июня 2008 г., 7 мая, 17 июля, 27 декабря 2009 г., 22 июля, 28 декабря 2010 г., 1, 11 июля, 21, 30 ноября, 3 декабря 2011 г., 28 июля 2012 г., 7 июня, 2, 23 июля 2013 г., 12 марта, 4, 23 июня,

21 июля, 31 декабря 2014 г., 8 марта, 8 июня, 13 июля, 29 декабря 2015 г., 26 апреля, 2, 23 июня, 3 июля 2016 г., 29 июля 2017 г., 3 августа, 28 ноября 2018 г.),

- с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1),

- с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298г. Москва Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2),

- с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299г. Москва Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3),

- с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014г. № 611 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7),

- Свод стандартов и правил РОО 2020 (протокол № 29 от 29.12.2020 г).

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков «РОО» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом СРО Ассоциация «РОО».

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «Бюро по оценке имущества»

\_\_\_\_\_ С.А.Черников

СОДЕРЖАНИЕ

1.1. Данные об отчете	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.3. Состав и качество оцениваемых прав:	6
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.	7
1.5. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки	7
1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.	8
2. Договор купли-продажи от 18.02.2021 г.	9
2.1. Основные сведения и данные	9
2.2. Требование к Отчету об оценке	9
2.3. Допущения и ограничения, применяемые в процессе оценки	10
2.4. Специальные допущения и ограничения:	11
2.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	11
2.6. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
2.7. Анализ достаточности и достоверности использованной информации	11
2.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения:	12
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	13
3.1. Данные о Заказчике оценки	13
3.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	14
4. Описание объекта оценки	15
4.1. Описание объекта недвижимости	15
4.2. Сведения об имущественных правах	15
4.3. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки (сведения о физических свойствах объекта оценки) в т.ч.	15
4.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.	15
4.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	17
4.6. Анализ местоположения объекта оценки	17
5. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	19
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	19
5.2. Состояние экономики и основные экономические показатели России по состоянию на июнь 2021 года.	20
6. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.	27
6.1. Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта недвижимости.	27
6.2. Анализ рынка недвижимости г. Новочебоксарск	29
6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже жилой недвижимости в Чувашской Республике, г. Цивильск	29
6.4. Обзор основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта	31
6.5. Основные выводы по разделу - Анализ рынка объекта оценки.	32
7. Анализ наиболее эффективного использования	33
8. Анализ ликвидности объекта оценки	34
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	35
9.1. Описание процесса оценки	35
9.2. Обоснование выбора подходов и методов оценки.	41
10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки	44
11. Согласование результатов и заключение о стоимости объекта	52
12. Список информационных источников	53
13. Заключение оценщика	54
Приложение 1. Документы на объект оценки	
	Ошибка! Закладка не определена.
Приложение 2. Исходные данные, используемые в расчетах	57
Приложение 3. Данные об исполнителе	61

1. Основные факты и выводы

1.1. Данные об отчете

Таблица 3.

Данные об Отчете	
Основание для проведения оценки:	Оценка проведена Договором № 32110999555 от 15.03.2022 г., заключенного между АО «Россельхозбанк» (Ярославский региональный филиал) и ООО «Бюро по оценке имущества» и заданием на оценку
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для возможного принятия Заказчиком управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Определение рыночной стоимости
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости):	25 марта 2022 года.
Период проведения оценки:	25 марта 2022 года – 25 марта 2022 года
Дата составления отчета:	25 марта 2022 года.
Порядковый номер отчета:	№ 450/03

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В настоящей работе оценивалось право собственности на Объект оценки: Квартира, общей площадью 32,9 кв.м., расположенная по адресу: Ярославская область, Некрасовский р-н, Бурмакинский с/о, с. Бурмакино, ул. Заводская, д.2, кв.6. (кадастровый номер: 76:09:030101:1087);

Собственник оцениваемого имущества – Касторных Алексей Александрович.

Идентификация помещения проводилась по данным из документов, предоставленных Заказчиком (см. Приложения к Отчету). Собранные идентификационные данные обобщены в следующих таблицах:

Объект оценки

Таблица 4.

Наименование объекта. Адрес.	Площадь, кв.м	Текущее Назначение	Текущее использование
Квартира, общей площадью 32,9 кв.м., расположенная по адресу: Ярославская область, Некрасовский р-н, Бурмакинский с/о, с. Бурмакино, ул. Заводская, д.2, кв.6. (кадастровый номер: 76:09:030101:1087)	32,9	Квартира	По прямому назначению

Данные об объекте оценки

Таблица 5.

Данные об объекте Оценки	
Оцениваемые права на объект оценки:	Право собственности
Собственники	Касторных Алексей Александрович
Имущественные права собственников:	Право собственности
Документы, подтверждающие вид права собственника.	Выписка из ЕГРН от 14.03.2022 г.
Балансовая стоимость, руб.:	Отсутствует.
Кадастровая стоимость объекта (по состоянию на дату оценки), руб.	581 189,03(по данным <a href="https://lk.rosreestr.ru/">https://lk.rosreestr.ru/</a> )
Ценность в качестве природного, культурного или научного объекта:	Не выявлена.
Обременения:	Залог в силу закона № 76-76-05/008/2014-857 от 22.07.2014 Запрещение регистрации № 76:09:030101:1087-76/097/2022-3 от 12.01.2022

Данные об объекте Оценки	
Дата государственной регистрации права	от 22.07.2014
Номер государственной регистрации:	№ 76-76-05/008/2014-856
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Залог в силу закона С 22.07.2014 по 05.09.2028 Запрещение регистрации Не определено
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк», ИНН: 7725114488

### 1.3. Состав и качество оцениваемых прав:

В данном отчете оценивается право собственности.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица ("ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" (ГК РФ) Часть 1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ; статья 209 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ).

1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 6.

Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная в каждом из подходов, руб.			Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Квартира, общей площадью 32,9 кв.м., расположенная по адресу: Ярославская область, Некрасовский р-н, Бурмакинский с/о, с. Бурмакино, ул. Заводская, д.2, кв.6. (кадастровый номер: 76:09:030101:1087).	Не применялся	540 218,00 *	Не применялся	540 000,00

Источник информации: расчеты Оценщика

1.5 Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Таблица 7.

Наименование объекта. Адрес.	Итоговая рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
Квартира, общей площадью 32,9 кв.м., расположенная по адресу: Ярославская область, Некрасовский р-н, Бурмакинский с/о, с. Бурмакино, ул. Заводская, д.2, кв.6. (кадастровый номер: 76:09:030101:1087).	540 000,00 (Пятьсот сорок тысяч) рублей 00 коп**

Источник информации: расчеты Оценщика

(\* ) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»;

#### 1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования. Использование полученной итоговой стоимости для решения задач, отличных от указанных в задании на оценку, может привести к неверным выводам.
- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику.
- Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.



## 2. Задание на оценку

### 2.1. Основные сведения и данные

#### Описание объекта недвижимости

Таблица 8.

Показатель	Характеристика
Объект оценки	Квартира, общей площадью 32,9 кв.м., этаж: 2
Состав объекта оценки	Объект оценки не имеет составных частей
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости залогового имущества для целей установления начальной продажной цены в исполнительном производстве
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Определение рыночной стоимости
Документы, подтверждающие вид права собственника.	Выписка из ЕГРН от 14.03.2022 г.
Балансовая стоимость, руб.	Отсутствует.
Кадастровая стоимость объекта (по состоянию на дату оценки), руб.	581 189,03(по данным <a href="https://lk.rosreestr.ru/">https://lk.rosreestr.ru/</a> )
Ценность в качестве природного, культурного или научного объекта:	Не выявлена.
Обременения:	Залог в силу закона № 76-76-05/008/2014-857 от 22.07.2014 Запрещение регистрации № 76:09:030101:1087-76/097/2022-3 от 12.01.2022
Дата государственной регистрации права	от 22.07.2014
Номер государственной регистрации:	№ 76-76-05/008/2014-856
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Залог в силу закона С 22.07.2014 по 05.09.2028 Запрещение регистрации Не определено
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк», ИНН: 7725114488

### 2.2. Требование к Отчету об оценке

- Отчет должен удовлетворять требованиям действующего Законодательства об оценочной деятельности.
- Отчет должен содержать отражение всех расчетов, выполненных в процессе оценки.
- Состав и логика, представленных описательных и расчетных материалов должны позволять пользователю отчета полностью воспроизвести весь расчет и прийти к аналогичным качественным и количественным выводам.
- Источники информации должны быть проверяемые, авторитетные и достоверные. Источник должен содержать указание на контактную информацию (телефон, контактное лицо), точную ссылку на размещение данной информации в открытых источниках. Если в качестве источника используется печатные СМИ, то должно быть указано название журнала и номер, если интернет - адрес сайта с указанием точной ссылки, где содержится конкретный аналитический материал.
- По всем использованным методам должно быть представлено обоснование их использования (или отказа от использования), описан алгоритм применения.
- Все исходные данные должны быть проверены на соответствие рыночным диапазонам.
- Отчет не должен содержать излишнюю информацию, которая не используется в анализе ценообразования на объект оценки.

### 2.3. Допущения и ограничения, применяемые в процессе оценки

Настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях:

- Цель оценки - Определение рыночной стоимости залогового имущества для целей установления начальной продажной цены в исполнительном производстве;
- Задача оценки (предполагаемое использование) - Определение рыночной стоимости:
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для достижения целей и выполнения задач, указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- В случае предоставления дополнительной информации и отличия основных параметров и характеристик объекта оценки, от принятых в расчетах, стоимость может быть изменена и требует пересчета.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.
- Выезд и осмотр объектов оценки не осуществлялся. Т.к. Оценщику были предоставлены документально подтвержденные Заказчиком данные о всех ценообразующих характеристиках объекта оценки. Оценщик исходил из предположения о том, что информация, содержащаяся в отчете достоверна на дату оценки, согласно данным, предоставленным заказчиком. Осмотр объекта не представляется возможным, фотоматериал был предоставлен заказчиком. Вывод: Определение

рыночной стоимости объекта оценки проводится на допущении того, что состояние внутренней отделки –Требует косметического ремонта.

#### 2.4. Специальные допущения и ограничения:

- Количественные характеристики оцениваемого объекта принимаются на основании предоставленных Заказчиком данных. Осмотр не проводился (фотоматериал предоставлен заказчиком).

- Земельный участок, на котором расположен оцениваемый объект, в данном отчете не оценивается, т.к. объект оценки представляет квартиру в многоэтажном многоквартирном доме.

- Оценщик (Исполнитель) не проводит экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, Оценщик (Исполнитель) не может взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие.

- Весь объем обременений и ограничений, связанных с оцениваемым объектом, принят на основании предоставленных Заказчиком данных.

- Результатом оценки должна стать рыночная стоимость объекта по состоянию на дату оценки выраженная в рублях.

#### 2.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Для проведения оценки выполнена стандартная процедура оценки имущества, включающая в себя совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведение расчетов стоимости объекта и оформления результатов оценки.

Объем выполненных работ включал в себя:

1. идентификацию объекта оценки; установление прав собственности, даты оценки и ограничительных условий;

2. инспекцию объекта оценки с визуальным осмотром;

3. сбор и анализ общих и специальных данных, в том числе данных о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, а также информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки, указанную в п. 18 ФСО №1;

4. анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;

5. выбор подходов и методов оценки;

6. проведение расчетов с последующим обобщением и выводением итоговой стоимости объекта оценки;

7. оформление результатов работ в виде отчета об оценке объекта оценки.

#### 2.6. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Перечень предоставленных сведений и документов (опись)

Таблица 9.

№ п/п	Наименование
1	Выписка из ЕГРН от 14.03.2022 г.

*Источник: данные Заказчика*

#### 2.7. Анализ достаточности и достоверности использованной информации

В соответствии с ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

#### Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

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.

Анализ имеющихся в распоряжении Оценщика документов показал, что необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

#### Анализ достоверности информации

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

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из задания на оценку, и имущества, указанного в документах, предоставленных Заказчиком, (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, площадь и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

#### Допущение:

В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

## 2.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения:

В настоящем отчёте применяются Федеральные стандарты оценки (ФСО) утверждённые приказами Минэкономразвития России:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г., №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г., №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г., №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Применение стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков «РОО» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом СРО Ассоциация «РОО».

Вышеперечисленные Федеральные стандарты оценки (ФСО) используются, поскольку они являются обязательными для использования при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

### 3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

#### 3.1. Данные о Заказчике оценки

Таблица 10.

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Акционерное общество
Полное наименование:	«Российский Сельскохозяйственный банк» (АО «Россельхозбанк») Ярославский региональный филиал (Ярославский РФ АО «Россельхозбанк»)
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027700342890, 22.10.2002 г.
Местонахождение юридического лица:	Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк»: 119034, г. Москва, Гагаринский пер., д.3 Ярославский региональный филиал Место нахождения филиала: 150040, г. Ярославль, ул. Победы, д.28а

#### Данные об Исполнителе

Таблица 11.

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное и сокращённое наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро по оценке имущества» (ООО «Бюро по оценке имущества»)
Основной регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения:	1086454002249. Дата присвоения: 15.07.2008 г.
Индивидуальный налоговый номер (ИНН)	6454090278
Юридический адрес:	410008 г. Саратов, 3-й Комсомольский проезд, д.17
Фактический адрес:	410017 Саратовская область, г. Саратов, ул.им.Чернышевского Н.Г., д.101, пом.3
Сведения о страховании	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении деятельности №0991R/776/0000005/22 от 13.01.2022 г. Период страхования от «01» февраля 2022 по «31» января 2023 года. Страховая сумма 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей

#### Данные об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Таблица 12.

Характеристики	Данные
Ф.И.О	Севостьянова Елена Викторовна
Номер контактного телефона	8 (8452) 90-44-48
Почтовый адрес	410017 г. Саратов, ул. им. Чернышевского, д. 101, пом. 3
Адрес электронной почты	info@ocenka.vip
Информация о членстве СРОО	СРО Ассоциация "РОО", дата вступления 26.01.2021, дата выдачи св-ва 26.01.2021, номер в реестре СРО 010503
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке – Частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия 642411 №038132, регистрационный номер 2020/050-8611. Дата выдачи 29.02.2020 года Дата начала стажа деятельности в оценке: 23.12.2014 Аттестат по оценке недвижимости № №018375-1 Дата выдачи аттестата: 15.01.2021
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	САО «РЕСО-Гарантия», страховой полис №922/2105712366, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 14.01.2022, срок

	действия полиса: с 20.01.2022 по 19.01.2023
Номер контактного телефона	410017 г. Саратов, ул. им. Чернышевского, д. 101, пом. 3
Независимость оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Дополнительно указывается для	Оценщика, работающего на основании трудового договора
Организационно-правовая форма и название	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	ООО «Бюро по оценке имущества»
Юридический адрес:	410008 г. Саратов, 3-й Комсомольский проезд, д.17
Местонахождение (фактический адрес):	410017 Саратовская область, г. Саратов, ул. Им. Чернышевского Н.Г., д.101, пом.3
Контактные телефоны исполнителя:	8(8452) 90-44-48
ОГРН	1086454002249
Дата присвоения ОГРН	15 июля 2008 г.
Независимость юридического лица	Настоящим ООО «Бюро по оценке имущества» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Бюро по оценке имущества» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### 3.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Информация о специалистах, привлекаемых к оценке

Таблица 13.

Ф.И.О	Степень участия
Севостьянова Елена Викторовна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Сторонние специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

#### 4. Описание объекта оценки

##### 4.1. Описание объекта недвижимости

Объектом оценки является: Квартира, общей площадью 32,9 кв.м., расположенная по адресу: Ярославская область, Некрасовский р-н, Бурмакинский с/о, с. Бурмакино, ул. Заводская, д.2, кв.6. (кадастровый номер: 76:09:030101:1087);

##### 4.2. Сведения об имущественных правах

Таблица 14.

Данные об объекте Оценки	
Оцениваемые права на объект оценки:	Право собственности
Собственник	Касторных Алексей Александрович
Имущественные права собственников:	Право собственности
Документы, подтверждающие вид права собственника.	Выписка из ЕГРН от 14.03.2022 г.
Балансовая стоимость, руб.	Отсутствует.
Кадастровая стоимость объекта (по состоянию на дату оценки), руб.	581 189,03(по данным <a href="https://lk.rosreestr.ru/">https://lk.rosreestr.ru/</a> )
Ценность в качестве природного, культурного или научного объекта:	Не выявлена.
Обременения:	Залог в силу закона № 76-76-05/008/2014-857 от 22.07.2014 Запрещение регистрации № 76:09:030101:1087-76/097/2022-3 от 12.01.2022
Дата государственной регистрации права	от 22.07.2014

4.3. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки (сведения о физических свойствах объекта оценки) в т.ч.

Объектом оценки является: Квартира, общей площадью 32,9 кв.м., расположенная по адресу: Ярославская область, Некрасовский р-н, Бурмакинский с/о, с. Бурмакино, ул. Заводская, д.2, кв.6. (кадастровый номер: 76:09:030101:1087).

4.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

На основании документов, представленных Заказчиком (копии представлены в приложении к настоящему Отчету об оценке объекта оценки), были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные в таблицах:

Таблица 15.

Техническое описание объекта оценки согласно данным Заказчика и проведенного Оценщиком визуального осмотра:	
Наименование	Квартира
Техническая документация	---
Назначение	Жилое
Текущее использование	Эксплуатируется по прямому назначению
Общая площадь, кв.м.	32,9
Жилая площадь, кв.м.	Нет данных
Площадь кухни, кв.м.	Нет данных
Этаж/этажность жилого дома, в котором расположен объект оценки	2/2
Тип объекта	Квартира
Инвентарный номер	-
Год постройки здания	1984 г.
Фундамент	Сборный
Наружные и внутренние стены	Панельные
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Иные

Техническое описание объекта оценки согласно данным Заказчика и проведенного Оценщиком визуального осмотра:	
Оконные проемы	Нет данных
Отделка	Требуется косметический ремонт
Балкон (лоджия)	Балкон
Лифт	Нет
Наличие благоустройств: Отопление: Электроснабжение (тип проводки): Водоснабжение: Горячее водоснабжение: Канализация:	Есть Есть Есть Есть Есть
Адрес	Ярославская область, Некрасовский р-н, Бурмакинский с/о, с. Бурмакино, ул. Заводская, д.2, кв.6. (кадастровый номер: 76:09:030101:1087)

Характеристики объекта оценки по данным сайта «Росреестр»

Квартира, общей площадью 32,9 кв.м., расположенная по адресу: Ярославская область, Некрасовский р-н, Бурмакинский с/о, с. Бурмакино, ул. Заводская, д.2, кв.6. (кадастровый номер: 76:09:030101:1087);

#### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	76:09:030101:1087
Дата присвоения кадастрового номера	01.07.2012

#### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ярославская область, р-н Некрасовский, с Бурмакино, ул Заводская, д 2, кв 6
Площадь, кв.м	32.9
Назначение	Жилое
Этаж	02

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	581189.03
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	22.01.2020

#### Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	00382
-------------------	-------

#### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 76-76-05/008/2014-856 от 22.07.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 76-76-05/008/2014-857 от 22.07.2014 Запрещение регистрации № 76:09:030101:1087-76/097/2022-3 отсутствует

Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/>



#### 4.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Состояние наружной части здания признано удовлетворительным. Основные несущие конструктивные элементы исследуемого здания находятся в работоспособном состоянии, данное состояние позволяет продолжить эксплуатацию по текущему назначению.

Состояние внутренних помещений объекта оценки со слов заказчика принято – требует косметического ремонта.

Данные факторы и характеристики (за исключением состояния внутренней отделки) не влияют на стоимость объекта оценки в сторону повышения или уменьшения его стоимости.

Таким образом, состояние внутренней отделки является фактором, относящимся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость не выявлено.

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

Таблица 16.

№ п/п	Наименование
1	Выписка из ЕГРН от 14.03.2022 г.

#### 4.6. Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Ярославская область, Некрасовский р-н, Бурмакинский с/о, с. Бурмакино, ул. Заводская, д.2, кв.6. (кадастровый номер: 76:09:030101:1087).

Объект оценки находится в Ярославской области, с. Бурмакино

Бурмакино – рабочий посёлок в Некрасовском районе Ярославской области России, центр сельского поселения Бурмакино.

Посёлок расположен на реке Туношонка. В Бурмакино есть одноимённая железнодорожная станция в 35 км к юго-востоку от Ярославля, на железной дороге Ярославль – Нерехта.

История

Селом Бурмакино в старину владели ярославские князья Троекуровы. В XIX веке оно славилось своим кузнечным промыслом; мелкие изделия из металла в Бурмакино скупал и распространял по всему Верхневолжью ярославский купец Пастухов. В селе был свой театр.

Название села Бурмакино получил и современный посёлок вокруг воинской части (изначально здесь проживали её работники). Статус рабочего посёлка – с 1943 года. В 1944–1959 годах был центром одноимённого района.

Экономика

В Бурмакино имеются молочный завод, завод металлоизделий. В посёлке также функционирует свой отдел полиции. В округе развито сельское хозяйство.

Население

Численность населения																		
1959 <sup>[3]</sup>	1970 <sup>[4]</sup>	1979 <sup>[5]</sup>	1989 <sup>[6]</sup>	2002 <sup>[7]</sup>	2007 <sup>[8]</sup>	2009 <sup>[9]</sup>	2010 <sup>[10]</sup>	2011 <sup>[11]</sup>	2012 <sup>[12]</sup>	2013 <sup>[13]</sup>	2014 <sup>[14]</sup>	2015 <sup>[15]</sup>	2016 <sup>[16]</sup>	2017 <sup>[17]</sup>	2018 <sup>[18]</sup>	2019 <sup>[19]</sup>	2020 <sup>[20]</sup>	2021 <sup>[1]</sup>
4839	↘4425	↘3903	↘3800	↘3389	↘943	↗3126	↘2945	↘2900	↘2812	↘2705	↘2622	↘2598	↘2477	↘2455	↘2368	↘2263	↘2259	↗2265

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

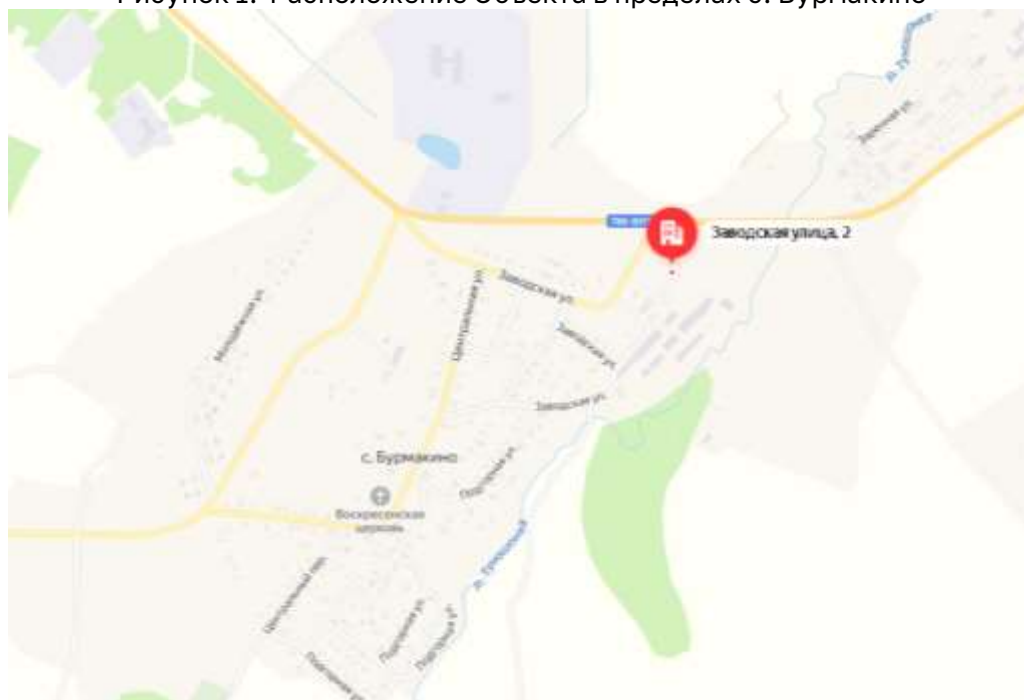
Описание местоположения оцениваемого объекта

Таблица 17.

Характеристика/показатель	Значение
Адрес	Ярославская область, Некрасовский р-н, Бурмакинский с/о, с. Бурмакино, ул. Заводская, д.2, кв.6. (кадастровый номер: 76:09:030101:1087)
Инфраструктура района расположения	Среднеразвитая
Транспортная доступность	Средняя
Подъездные пути	Хорошие
Экологическая обстановка в районе расположения	Средняя
Ближайшая транспортная магистраль	Ул. Заводская

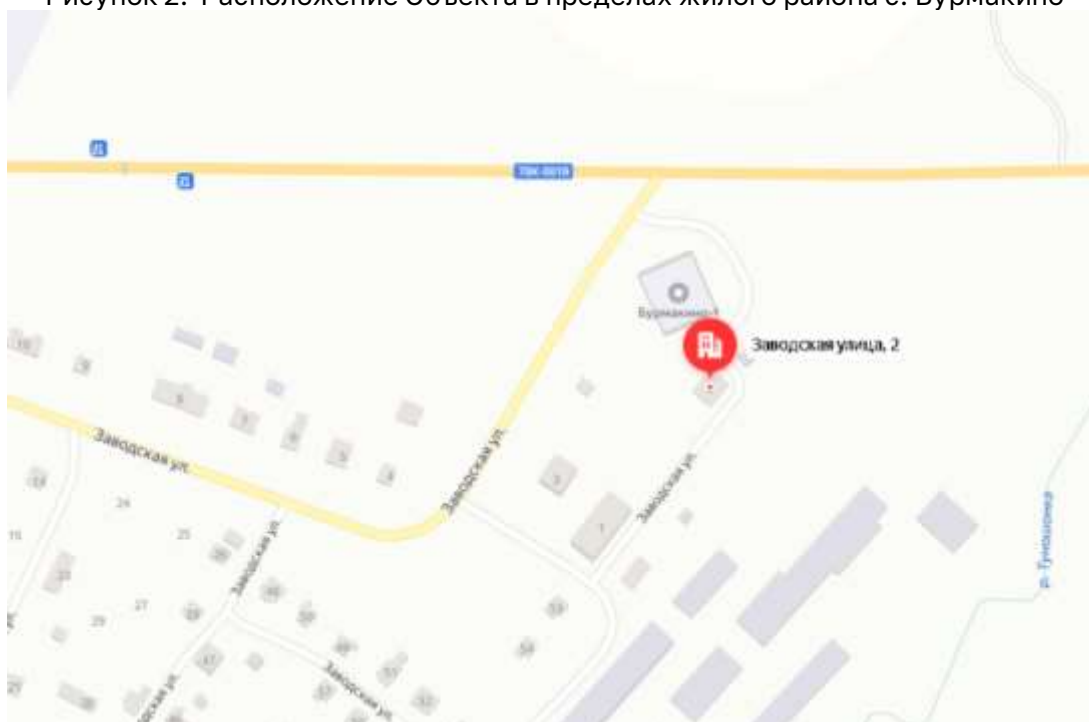
Источник информации: анализ Оценщика

Рисунок 1. Расположение Объекта в пределах с. Бурмакино



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

Рисунок 2. Расположение Объекта в пределах жилого района с. Бурмакино



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

Качественный анализ местоположения

Таблица 18.

Характеристика местоположения	Оценка (баллы)				
	1 (плохое)	2	3 (удовлетворительно)	4 (хорошо)	5
Инфраструктура				+	
Транспортная доступность				+	
Подъездные пути				+	

Источник информации: анализ Оценщика

5. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Согласно Федеральному стандарту оценки № 3 пункт 5, при составлении отчета об оценке оценщик придерживается следующего принципа:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения стоимости объекта оценки.

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

ФСО № 7 определена последовательность анализа рынка недвижимости, согласно пункту 5 д: Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с этим, при составлении материалов анализа рынка использована информация существенная с точки зрения стоимости Объекта оценки.

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Цены на объекты недвижимости и объёмы строительства прямо зависят от общественных потребностей и уровня доходов бизнеса и населения. Однако рынок недвижимости инерционен, поскольку психология его участников обычно «отстаёт» от экономических и политических изменений. В результате мы можем наблюдать необоснованный рост либо заторможенность рынка, дефицит некоторых видов недвижимости либо перенасыщение рынка. Это вызывает колебание рыночных цен.

Ценность объекта недвижимости заключается в его полезности для общества и отдельного человека, а также в возможности длительного использования. Кроме того, наряду с деньгами, ценными бумагами и золотом, вложение доходов в недвижимость – отличный способ сохранения и накопления доходов. Поэтому рынок качественной недвижимости растет не только во времена подъема экономики, когда растут доходы бизнеса и населения, расширяется бизнес, население улучшает свои жилищные условия, когда востребованы новые территории (земельные участки) и жилые дома, но и в кратковременно кризисные времена, когда инфляция «съедает» доходы и денежные накопления, когда покупка недвижимости является одним из средств сохранения и накопления доходов. В определенных случаях ценность недвижимости может снижаться.

Иногда снижение цен происходит в результате корректировки «перегретого» рынка, когда в предыдущий период возник ажиотажный необоснованный рост цен, несбалансированный общеэкономическим развитием (ростом производства и производительности, реальных доходов бизнеса и населения). В частном случае низкое качественное состояние или общий износ (физический, функциональный, экономический) объекта недвижимости также может быть причиной снижения цены объекта. В результате, в периоды стабильного развития общества и экономики качественная недвижимость растёт в цене. В периоды кратковременных экономических спадов цены на недвижимость либо несколько снижаются до уровня себестоимости, либо продолжают расти в ожидании стабилизации и роста экономики. В периоды длительной стагнации экономики и рецессии, в условиях отсутствия перспективы общеэкономического роста: снижается спрос на недвижимость, снижается и прекращается финансирование проектирования и строительства, приходит в упадок материально-техническая база строительных компаний, рынок недвижимости деградирует, объекты недвижимости ветшают. Длительные экономические и демографические кризисы, вызванные войной, политической конфронтацией элит, истощением ресурсов постепенно делают невостребованными и объекты недвижимости.

Как видим, состояние и поведение рынка недвижимости как в целом по стране, так и регионального, прямо зависят от уровня и перспектив экономического развития страны, от положения и роли страны в мировой экономике, от уровня и перспективы региональной экономики.

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

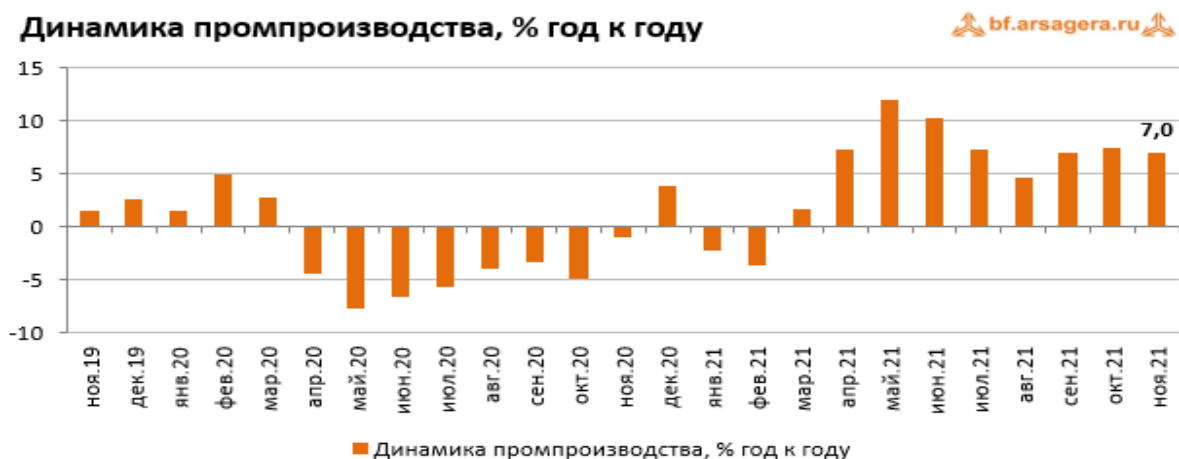
- прочность государства и политической системы страны,
- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности,
- развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические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

## 5.2. Состояние экономики и основные экономические показатели России по состоянию на декабрь 2021 года.

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в реальном выражении в ноябре ускорился до 5,2% (здесь и далее: г/г) после увеличения на 4,8% в октябре (по уточненной оценке). По итогам 11 месяцев ведомство оценило рост ВВП в 4,7% к соответствующему периоду 2020 года.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в ноябре 2021 года рост промышленного производства составил 7% после роста на 7,4% по уточненным данным месяцем ранее (здесь и далее: г/г). По итогам 11 месяцев 2021 года промышленное производство выросло на 5,2% к соответствующему периоду предыдущего года.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то «Добывающая промышленность» сократила свои темпы роста с 11,1% в октябре до 10,2% в ноябре. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска ускорился до 5,3% после увеличения на 5% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска замедлился с 8,3% до 3,9%. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска ускорился до 10% после роста на 7,4% в октябре.

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

bf.arsagera.ru Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Август'21	+6,6	+2,9	+6,8	+12,4
Сентябрь'21	+9,0	+5,1	+9,6	+11,7
Октябрь'21	+11,1	+5,0	+8,3	+7,4
<b>Ноябрь'21</b>	+10,2	+5,3	+3,9	+10,0
Январь-ноябрь'21	+4,3	+5,2	+7,4	+16,9


Таким образом, в ноябре 2021 года увеличение объемов по сравнению с ноябрем 2020 года зафиксировано во всех четырех сегментах, учитываемых при расчете индекса промышленного производства. Ситуация с выпуском продукции в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

**Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности**

 Вид продукции	Январь- ноябрь 2021	Ноябрь 2021 / Ноябрь 2020	Январь-ноябрь 2021 / Январь-ноябрь 2020
Добыча угля, млн тонн	393	+10,8%	+8,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	478	+9,3%	+1,7%
Природный газ, млрд м3	605	+4,8%	+11,9%
Мясо скота, млн тонн	2,8	+2,6%	+0,3%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,3	+5,8%	-2,0%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,0	+11,2%	+0,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	159	+1,9%	+15,4%
Спецодежда, млрд руб.	19,9	-13,4%	-19,7%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,7	+5,2%	-2,0%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	22,4	+6,4%	+8,2%
Цемент, млн тонн	56,2	+20,7%	+6,4%
Бетон товарный, млн м3	37,7	+32,3%	+17,9%
Прокат готовый, млн тонн	60,5	+9,8%	+7,6%
Трубы стальные, млн тонн	10,1	+15,4%	+1,0%
Автомобили легковые, млн штук	1,2	-18,4%	+9,3%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	165	+12,4%	+32,8%

В добывающем сегменте в ноябре продолжился рост объемов добычи угля, природного газа и нефти. При этом добыча угля и нефти ускорили свои годовые темпы роста в ноябре (10,8% и 9,3% против роста на 8,6% и 8,9% соответственно месяцем ранее). В то же время темпы роста добычи газа остались на уровне 4,8%. В производстве мяса скота и птицы отметим переход к умеренному росту (+2,6% и +5,8% соответственно) после околонулевой динамики выпуска в октябре. Производство рыбы и рыбных продуктов перешло к росту (+11,2%) после сокращения на 6,2% месяцем ранее. В легкой промышленности отметим замедление роста выпуска трикотажных и вязаных изделий (+1,9% после +2,7% месяцем ранее), при этом динамика выпуска с начала года «вышла в ноль» (-1,1% по итогам 10 месяцев). Объемы производства спецодежды вернулись к двузначным темпам снижения (-13,4% после сокращения на 0,8% в октябре). Что касается производства стройматериалов, то в октябре они продолжили показывать умеренные темпы роста, а некоторые позиции значительно ускорили темпы роста выпуска. В частности, цемент показал рост на 20,7% после увеличения на 9,3% месяцем ранее, а выпуск бетона вырос на 32,3% после роста на 18% в октябре. Несмотря на то, что рост выпуска керамических кирпичей в ноябре сохранился, по итогам 11 месяцев эта позиция показывает снижение на 2%. По основным позициям тяжелой промышленности динамика выпуска в ноябре оказалась преимущественно положительной. Так, производство готового проката выросло на 9,8%, стальных труб – показало рост на 15,4% после сокращения на 1,2% месяцем ранее. В то же время выпуск легковых автомобилей упал на 18,4% (при этом в октябре падение достигало почти 30%). Производство же грузовых автомобилей показало рост на 12,4%, причем он ускорился с 7,9% месяцем ранее. По итогам 11 месяцев 2021 года выпуск легковых автомобилей по-прежнему демонстрирует рост, однако он замедлился до 9,3% после 13,1% по итогам десяти месяцев, а темпы роста производства грузовых автотранспортных средств с начала года сохраняются на уровне, превышающем 30%.

Во второй половине декабря Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам десяти месяцев 2021 года. Этот показатель составил 22,44 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 8,56 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 2,6 раза.

 Показатель	Январь-октябрь 2021 г.	Справочно: Январь-октябрь 2020 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+22 443,4	+8 556,3
Доля убыточных предприятий	27,1%	32,1%

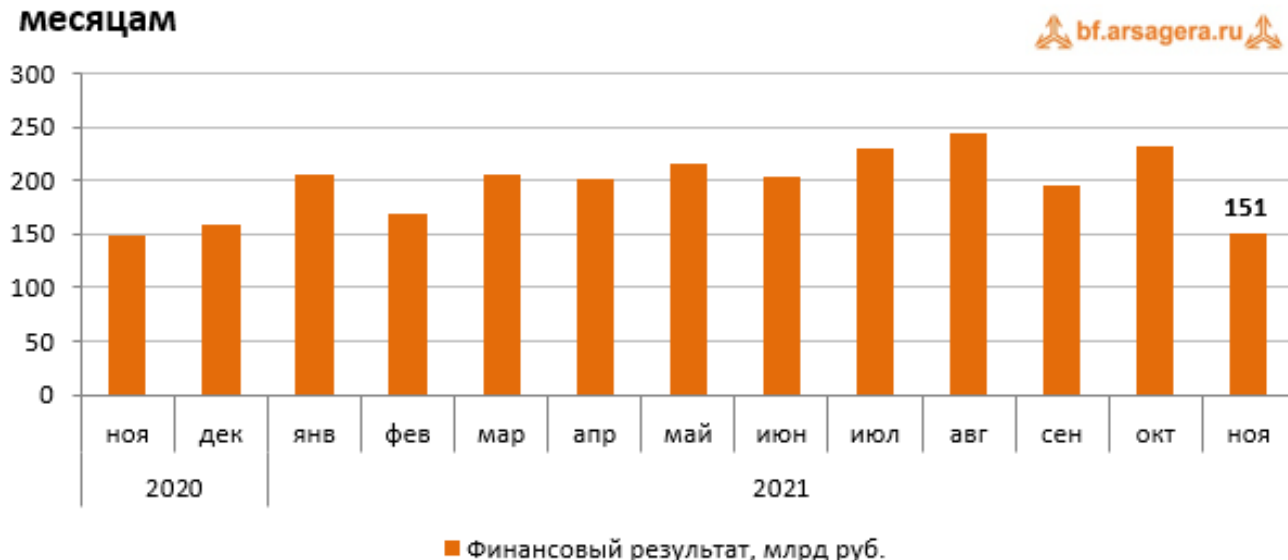
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-октябре 2021 г., млрд руб.	Январь-октябрь 2021 г. / Январь-октябрь 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+614,8	+40,5%
Добыча полезных ископаемых	+5 585,7	> в 2,4 раза
Обработывающие производства	+7 042,9	> в 2,7 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+826,2	> в 2,6 раза
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+748,9	+31,9%
Водоснабжение	+74,5	+59,7%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 231,9	> в 4,3 раза
Строительство	+193,5	> в 2 раза
Транспортировка и хранение	+978,8	> в 2,1 раза
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+73,0	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-3,6	-
Информация и связь	+481,9	+17,7%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+38,8	-

По итогам 10 месяцев 2021 года все основные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат, за исключением «Почтовой связи и курьерской деятельности» (зафиксирован сальдированный убыток в 3,6 млрд руб.). Что касается наиболее сильного роста финансового результата, то многие виды деятельности показали кратный рост: «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (> в 4,9 раз), «Обработывающие производства» (> в 2,7 раза), «Обеспечение электроэнергией, газом и паром» (> в 2,6 раза), «Добыча полезных ископаемых» (> в 2,4 раза), а также «Транспортировка и хранение» (> в 2,1 раза) и «Строительство» (> в 2 раза).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в ноябре составила 151 млрд руб. после 231 млрд руб. месяцем ранее. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 101,6 млрд руб. Для сравнения, в ноябре 2020 года прибыль сектора составила 149 млрд руб. (практически на уровне ноября 2021 года). По итогам 11 месяцев 2021 года прибыль российских банков составила 2,25 трлн руб. по сравнению с 1,45 трлн руб. годом ранее.

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов за месяц увеличился на 3% до 119 трлн руб. Темп роста корпоративного кредитования в ноябре (+0,7%) почти в два раза замедлился по сравнению с октябрём, что связано в том числе с погашением ряда крупных кредитов. Объем кредитов нефинансовым организациям вырос на 947 млрд руб. и составил 42,8 трлн руб. Темп роста потребительского кредитования несколько ускорился по сравнению с октябрём

(+1,6% против +1,4% месяцем ранее). Кредитный портфель физических лиц увеличился на 217 млрд руб. до 24,7 трлн руб. По состоянию на 1 декабря 2021 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) составил 67,5 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне продолжающегося роста кредитных портфелей ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции, отметим, что в ноябре недельный рост цен колебался от 0,1% до 0,3%. По итогам месяца Росстат оценил инфляцию в 0,82%. По итогам 2021 года рост цен составил 8,39%. При этом месяцем ранее, по состоянию на 1 декабря рост цен в годовом выражении составлял 8,4%.

#### Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.



Месяц	2020	2021
Сентябрь	-0,07%	0,60%
Октябрь	0,43%	1,11%
Ноябрь	0,71%	0,96%
Декабрь	0,83%	0,82%

Динамика валютного курса является одним из основных факторов, влияющих на изменение потребительских цен. Тем не менее, нужно отметить, что в текущем году динамика курса доллара (который в начале 2021 года составлял 74,5 руб.) не оказывала привычного влияния на инфляцию. В декабре 2021 года курс доллара снизился к концу месяца до 74,3 руб. против 75 руб. на конец ноября. Однако среднее значение курса доллара в декабре составило 73,8 руб. после 72,7 руб. месяцем ранее. Наиболее вероятной причиной роста среднего курса доллара является обострение внешнеполитической обстановки.

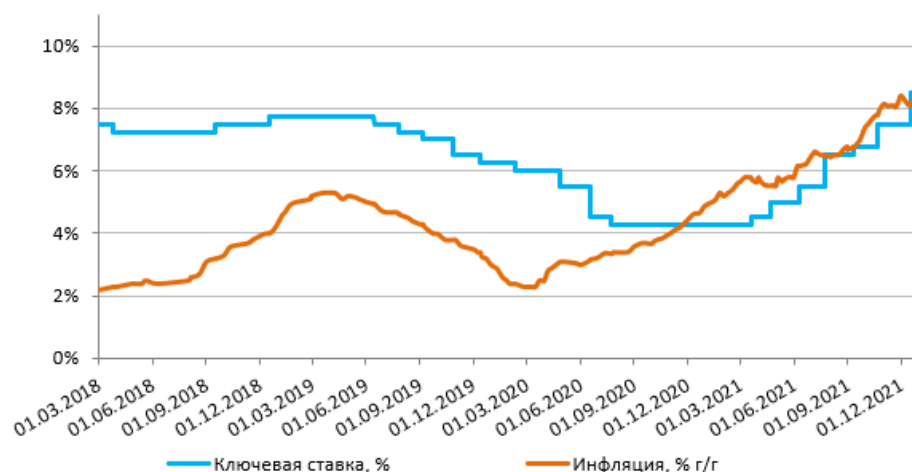
#### Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Сентябрь'21	73,6	72,8	72,9
Октябрь'21	72,8	70,5	71,5
Ноябрь'21	70,5	75,0	72,7
Декабрь'21	75,0	74,3	73,8

Отметим, что влияние на курс рубля могут оказывать решения Банка России в области денежно-кредитной политики. Так, 17 декабря состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. с 7,5% до 8,5% годовых. В заявлении по итогам заседания было отмечено, что инфляция складывается выше прогноза Банка России, при этом «устойчивые факторы» продолжают вносить существенный вклад в инфляцию на фоне более быстрого роста спроса по сравнению с возможностями наращивания предложения. При этом с учетом растущих инфляционных ожиданий, это может привести к значительному и продолжительному отклонению инфляции вверх от цели в 4%. Решение регулятора направлено на ограничение этого риска и возвращение инфляции к 4%.

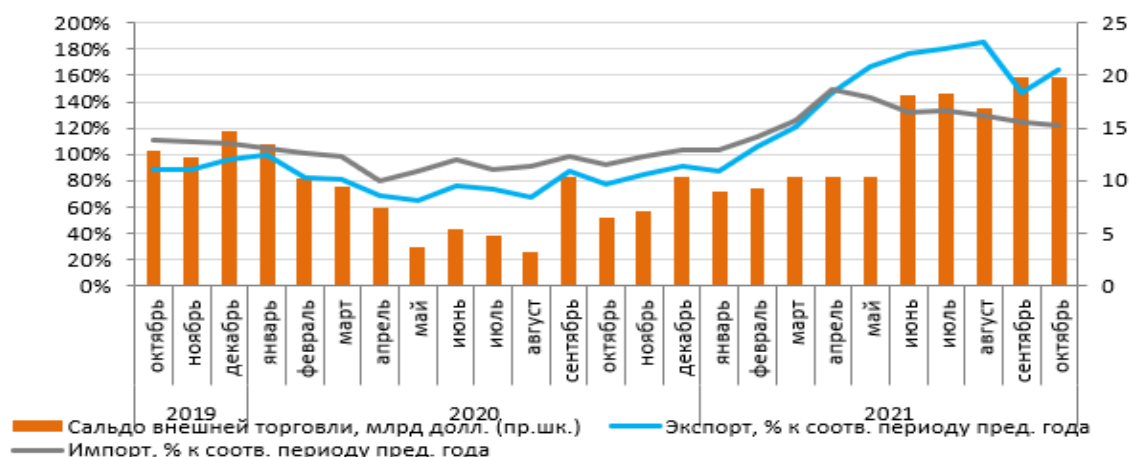
#### Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Фундаментальное значение курса рубля должно определяться не столько геополитикой или решениями ЦБ в области денежно-кредитной политики, сколько состоянием внешней торговли.

В отчетном периоде ЦБ опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам января-октября 2021 года. По данным Банка России, товарный экспорт составил \$388,4 млрд (+45,3% к аналогичному периоду 2020 года). В то же время товарный импорт составил \$245,4 млрд, показав рост на 27,9%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило \$143 млрд (+89,4%).

### Динамика экспорта и импорта товаров РФ




Как можно видеть, до апреля 2021 года динамика экспорта и импорта товаров оставалась сонаправленной, однако в мае рост экспорта стал ускоряться, а рост импорта – замедлился, что привело к резкому росту сальдо внешней торговли. Так, с \$10 млрд в марте-мае сальдо внешней торговли выросло до \$17-20 млрд в период с июня по октябрь 2021 года.

#### Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-октябре 2021 г.

		Млрд долл. США	Январь-октябрь 2021 / Январь-октябрь 2020, %
Показатель			
<b>Экспорт, в т. ч.</b>			
Топливо-энергетические товары		208,4	+51,0
<b>Металлы и изделия из них, в т. ч.</b>		43,3	+59,3
черные металлы		27,3	+73,0
цветные металлы		15,0	+43,2
Машины, оборудование и транспортные средства		24,4	+29,3
<b>Продукция химической промышленности, в т. ч.</b>		29,3	+48,6
калийные удобрения		2,5	+68,1
азотные удобрения		3,1	+51,0
Продовольственные товары и с/х сырье		28,0	+21,1
<b>Импорт, в т. ч.</b>			
Машины, оборудование, транспортные средства		117,3	+34,4
Продовольственные товары и с/х сырье		27,3	+14,3
Продукция химической промышленности		43,0	+26,9

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оставалась положительной. Наиболее сильный рост экспорта по итогам 10 месяцев показали металлы и изделия из них (+59,3%), при этом экспорт черных металлов вырос на 73%. За ними следуют топливо-энергетические товары, экспорт которых показал рост на 51%. При этом в состав статьи продукция химической промышленности, вывоз которой вырос на 48,6%, включена статья калийные удобрения, показавшая рост экспорта на 68,1%. Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз машин, оборудования и транспортных средств (+34,4%), а также продукции химической промышленности (+26,9%). В то же время импорт продовольственных товаров и с/х сырья увеличился на 14,3%.



 Показатель	Январь-ноябрь 2020	Январь-ноябрь 2021	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	32,2	111,4	> в 3,5 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, \$ млрд	48,9	73,9	+51,1%
	<b>1.12.20</b>	<b>1.12.21</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	582,7	622,5	+6,8%

Стоит отметить, что по предварительной оценке ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса России за 11 месяцев 2021 года выросло в 3,5 раза до \$111,4 млрд. к соответствующему периоду 2020 года. Определяющим фактором в рекордном укреплении профицита текущего счета платежного баланса было удвоение положительного сальдо торгового баланса на фоне роста цен на экспортные товары при некотором замедлении роста импорта. Что касается оттока капитала, то он вырос на 51,1% и составил \$73,9 млрд. Ключевую роль в его росте сыграли операции небанковских секторов по приобретению иностранных активов, преимущественно в форме прямых инвестиций.

По состоянию на 1 декабря 2021 года объем международных резервов страны составил \$622,5 млрд (+6,8% за год). При этом по итогам ноября объем резервов сократился на 0,3% (-\$1,7 млрд) прежде всего в результате отрицательной курсовой переоценки активов, частично компенсированной операциями по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила.

Выводы:

Рост ВВП в ноябре 2021 года составил 5,2% г/г, а за январь-ноябрь 2021 года ВВП в реальном выражении увеличился на 4,7%;

Промпроизводство в ноябре 2021 года в годовом выражении выросло на 7%, при этом по итогам января-ноября промышленное производство увеличилось на 5,2%;

Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-октябре 2021 года вырос в 2,6 раза до 22,4 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 5 п.п. до 27,1%;

Прибыль банковского сектора в ноябре составила 151 млрд руб. после 231 млрд руб. в октябре. По итогам января-ноября 2021 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 2,25 трлн руб. по сравнению с 1,45 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;

Рост потребительских цен в декабре 2021 года составил 0,8%, при этом по итогам 2021 года инфляция составила 8,4%;

Среднее значение курса доллара США в декабре 2021 года составило 73,8 руб. после 72,7 руб. в ноябре. При этом на конец месяца курс доллара составил 74,3 руб.;

По итогам заседания Совета директоров Банка России 17 декабря значение ключевой ставки было повышено на 100 б.п. до 8,5% годовых;

Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам января-ноября 2021 года выросло в 3,5 раза до \$111,4 млрд. При этом чистый вывоз частного капитала показал рост на 51,1% и составил \$73,9 млрд.

Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_dekabr\\_2021/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_dekabr_2021/)

#### Классификация рынка недвижимости

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным

основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

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

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

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

## 6. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

### 6.1. Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта недвижимости.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

При отнесении недвижимости к тому или иному типу по назначению, нередко возникают сложности, т.к., теоретически, в одном и том же объекте есть обычно возможность размещения разных объектов.

Так, есть случаи перехода из жилой недвижимости в нежилую (торговые и офисные помещения в бывших квартирах) и наоборот (лофты в бывших производственных объектах). Поэтому при отнесении к тому или иному типу оценщик должен сделать вывод о наиболее вероятном использовании объекта, исходя из его местоположения и прочих характеристик.

При отнесении объекта к той или иной категории, один из основных критериев – предыдущее использование объекта.

Перечень типов недвижимости должен быть исчерпывающим, и база данных должна быть к нему приведена полностью. То есть, после отнесения объектов к типам не могут возникать новые типы, такие, как «помещение неопределенного назначения», «универсальное помещение». Если определить тип невозможно – объект исключается из базы данных.

Разделение на торговые и офисные объекты помещений на первых этажах жилых домов проводится либо по предыдущему использованию, либо, если оно не известно, по следующему показателю: для торгового помещения необходимо наличие отдельного входа с оживленной улицы. Если данное условие не удовлетворено, помещение относится к офисным либо производственно-складским объектам (при отсутствии этих данных решающий фактор – цена, либо арендная ставка).

Разделение объекта недвижимости и бизнес-объекта: если в общей цене предлагаемого к продаже / аренде объекта доля движимого имущества (оборудование, транспорт, действующее юр. лицо, торговая марка, лицензии и допуски и пр.) составляет более 5%, объект не может анализироваться совместно с «пустыми» объектами недвижимости. Анализ таких объектов проводится отдельно, т.к. ценообразующие критерии иные. Так, к бизнес-объектам относятся: АЗС, СТО, заводы с оборудованием и т.п.

#### Определение сегмента рынка для объекта оценки.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

#### Типы недвижимости по назначению:

1. Участки недр, месторождения природных ресурсов и комплексы для их эксплуатации;
2. Природные объекты: обособленные водные объекты, лесные массивы;
3. Воздушные и морские суда, космические объекты;
4. Коммуникации, сети, инфраструктурные объекты – дороги, пристани, порты, вокзалы;
5. Земельные участки и их части;
6. Здания и сооружения, а также их части, в том числе:

#### Жилая недвижимость:

1. Жилая недвижимость для постоянного проживания:
  - Многоэтажные многоквартирные жилые дома и квартиры в них;
  - Малоэтажные многоквартирные жилые дома (более одной квартиры), включая таунхаусы, и квартиры в них;
  - Индивидуальные дома (частные дома, коттеджи);
  - Помещения для постоянного проживания в нежилых объектах
2. Жилая недвижимость для временного проживания:
  - Дачи;
  - Гостиницы, мотели, хостелы;

#### Коммерческая (нежилая) недвижимость:

##### Офисная недвижимость:

1. Бизнес-центры, офисные и административные здания, и офисные помещения в них – как с общим, так и с отдельным входом.
2. Офисные помещения в жилых домах

- помещения с общим входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений).

- помещения с отдельным входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных этажах, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений). Данные помещения относятся к типу офисных, если указано, что предыдущее их использование – офисное помещение, либо есть данные о том, что вход в помещение расположен со двора дома.

3. Офисные помещения в непрофильных объектах – торговых, производственно- складских объектах.

Производственно-складская недвижимость:

1. Производственные базы с объектами производственного и складского назначения, а также их части, и производственно-складские помещения в них.

2. Производственно-складские помещения в непрофильных объектах – жилых домах, офисных, торговых объектах.

3. Паркинги, гаражи, стоянки.

Торговая, развлекательная, сервисная недвижимость:

1. Торговые и торгово-развлекательные объекты (торговые центры, гипермаркеты, аквапарки, общепит и т.п.) и помещения торгового или развлекательного назначения в них

2. Торговые, развлекательные помещения, объекты общепита и индустрии сервиса в жилых и нежилых зданиях. Это помещения с отдельным входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений). Дополнительными критериями отнесения помещений к типу торговой недвижимости в данном случае являются: указание, что ранее они использовались как торговые; указание на наличие витрин; указание на высокий пешеходный трафик; относительный уровень цен предложения и предложенных арендных ставок.

Универсальные помещения – помещения свободного назначения (ПСН).

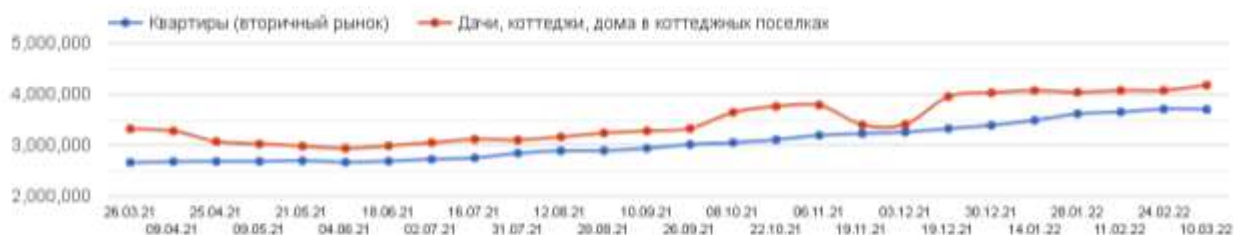
Могут использоваться под разные виды деятельности (офис, торговлю, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.), это обособленное помещение, имеющее отдельный вход, капитальные стены, отгораживающие его от других помещений, и собственные коммуникации (вода, слив, с/у), может находиться в ТЦ, ТРК, БЦ, административных и административно - жилых зданиях.

Таким образом, после проведенных исследований, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект, имеющее зарегистрированное разрешенное использование как жилого Квартира, относится к сегменту рынка: Многоэтажные многоквартирные жилые дома и квартиры в них.

*Источник информации: <http://realty.web-3.ru/definitions/market/>*

## 6.2. Анализ рынка недвижимости Ярославской области

### График средних цен по продаже в Ярославской области



Тип недвижимости	Средн. цена	Изменение с 26.03.2021	Разброс цен	Дата
Квартиры (вторичный рынок)	3 701 298 руб.	+ 1 040 225 руб.	860 000 ... 9 000 000 руб. за объект	10.03.22
	3 707 527 руб.	+ 1 046 453 руб.	850 000 ... 9 000 000 руб. за объект	24.02.22
	3 650 268 руб.	+ 880 195 руб.	830 000 ... 9 089 600 руб. за объект	11.02.22
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках	4 176 163 руб.	+ 850 008 руб.	370 000 ... 18 000 000 руб. за объект	10.03.22
	4 075 057 руб.	+ 754 900 руб.	370 000 ... 18 500 000 руб. за объект	24.02.22
	4 073 011 руб.	+ 752 935 руб.	350 000 ... 18 500 000 руб. за объект	11.02.22

Источник: <https://yaroslavskaya-oblast.restate.ru/>

### 6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже жилой недвижимости в Чувашской Республике, г. Новочебоксарске.

При анализе рынка жилой недвижимости Оценщик исходил из информации, предоставленной на открытых, специализированных интернет-ресурсах.

Выборка сделана по объектам, которые соответствуют характеристикам объекта оценки.

Все объявления содержат информацию о продаже квартир.

Анализ предложений по продаже представлен в таблице ниже:

Результаты выборки объявлений о продаже квартир от агентств и частных лиц в интернет – источниках.

Таблица 19.

№, п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, 1 кв.м., руб.	Источник информации.
1	Ярославская область, Некрасовский р-н, сельское поселение Бурмакино, рабочий пос. Бурмакино, Огородная ул., 3	800 000	42,7	18 735	<a href="https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/2-k.kvartira_427m_22et.2248025753">https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/2-k.kvartira_427m_22et.2248025753</a>
2	Ярославская область, Некрасовский р-н, сельское поселение Бурмакино, рабочий пос. Бурмакино, Некрасовская ул., 3	1 080 000	64,3	16 796	<a href="https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/3-k.kvartira_643m_22et.2310581139">https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/3-k.kvartira_643m_22et.2310581139</a>
3	Ярославская область, село Бурмакино, Заводская улица, 1	800 000	51,2	15 625	<a href="https://onrealt.ru/selo-burmakino/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/42011779">https://onrealt.ru/selo-burmakino/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/42011779</a>
4	Ярославская область, Некрасовский район, Бурмакино рп, Спортивная ул., 6	750 000	38,9	19 280	<a href="https://yaroslavl.cian.ru/sale/flat/263910235/">https://yaroslavl.cian.ru/sale/flat/263910235/</a>
5	Ярославская область, Некрасовский р-н, сельское поселение Бурмакино, рабочий пос. Бурмакино, ул. Прапорщика Цапкова, 2	690 000	42,8	16 121	<a href="https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/2-k.kvartira_428m_44et.2217186482">https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/2-k.kvartira_428m_44et.2217186482</a>
6	Ярославская область, Некрасовский р-н, сельское поселение Бурмакино, рабочий пос. Бурмакино, Огородная ул., 1	1 100 000	61,5	17 886	<a href="https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/3-k.kvartira_615m_22et.2352424575">https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/3-k.kvartira_615m_22et.2352424575</a>
7	Ярославская область, Некрасовский р-н, сельское поселение Бурмакино, рабочий пос. Бурмакино, Спортивная ул., 6	900 000	53,6	16 791	<a href="https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/2-k.kvartira_536m_12et.2135268290">https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/2-k.kvartira_536m_12et.2135268290</a>
8	Ярославская область, Некрасовский р-н, с. Бурмакино	400 000	39	10 256	<a href="https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/2-k.kvartira_39m_22et.943428904">https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/2-k.kvartira_39m_22et.943428904</a>
9	Ярославская область, Некрасовский р-н, сельское поселение Бурмакино, рабочий пос. Бурмакино, Депутатская ул., 3	500 000	35	14 286	<a href="https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/2-k.kvartira_35m_22et.1179890063">https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/2-k.kvartira_35m_22et.1179890063</a>
10	Ярославская область, Некрасовский район, Бурмакино рп, Советская ул., 5	880 000	48	18 333	<a href="https://yaroslavl.cian.ru/sale/flat/269808459/">https://yaroslavl.cian.ru/sale/flat/269808459/</a>

Таким образом, анализ выборки сопоставимых объектов позволяет сделать вывод:

Вывод по выборке объявлений о продаже жилой недвижимости (квартир) от агентств и частных лиц в интернет – источниках

Таблица 20.

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
38,0 - 65,0	10 256	19 280	16 411

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Как видно из приведенной выше таблицы, стоимость предложений за 1 кв.м., жилых помещений в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне 10 256,0 - 19 280,0 руб., за 1 кв.м. Средняя стоимость предложения за 1 кв.м., составляет 16 411,0 руб. (без учета корректировок)

Такой разброс цен объясняется, различием в качестве отделки внутренних помещений квартир, а также стихийностью рынка, поскольку зачастую собственники предлагают квартиры на продажу, исходя из личных представлений о цене.

#### 6.4. Обзор основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости в Чувашской Республике

1. Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от областного центра/районного центра) является важным фактором, влияющим на стоимость как жилой, так коммерческой недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

2. Площадь объекта. На рынке прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м жилой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади. на основании проведенного анализа рынка недвижимости в соответствующих разделах настоящего отчета как правило, большие по площади помещения продаются дешевле, чем площади меньшего размера, схожие по остальным характеристикам.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Не секрет, что сделки купли-продажи осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Помимо запаса на торг в цене предложения всегда заложена комиссия риэлтора, в ряде риэлтерских компаний достигающая 15% от суммы сделки.

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости.

10. Материал стен. Корректировка применяется по данным справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. (Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Издательства: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2019 г.);

11. Уровень отделки. Корректировка применяется по данным справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. (Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Издательства: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2019 г.);

12. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

13. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

14. Количество комнат. Корректировка применяется по данным справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. (Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Издательства: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2019 г.);

14. Физическое состояние дома. Корректировка применяется по данным справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. (Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Издательства: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2019 г.);

#### 6.5. Основные выводы по разделу - Анализ рынка объекта оценки.

##### Рынок продажи жилой недвижимости:

1. Рынок продаж квартир в с. Бурмакино средне-развит.

2. Цена стоимость предложений за 1 кв.м., жилых помещений в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне 10 256,0 - 19 280,0 руб., за 1 кв.м. Средняя стоимость предложения за 1 кв.м., составляет 16 411,0 руб., без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга.

3. Значительное расхождение в стоимости 1 кв.м. комнат жилого назначения зависит от площади объекта, его местоположения, физического состояния.

##### Общие выводы

Основными ценообразующими факторами для комнат являются:

- Состояние дома.
- Район месторасположения.
- Вид ремонта в квартире.
- Общая площадь квартиры

Типичные продавцы и покупатели на открытом рынке:

- Продавцы – частные лица;
- Покупатели – физические лица.

Международный кризис оказал влияние на все сегменты рынка недвижимости. На фоне ежедневно меняющейся ситуации прогнозы развития рынка недвижимости являются крайне неопределенными.

*Источники информации: <https://www.cian.ru>  
<https://www.domofond.ru/>  
<https://www.mirkvartir.ru/>  
<https://www.avito.ru/>  
<https://realty.yandex.ru/>  
Исследования Оценщика;*



## 7. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом НЭИ,

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

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

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вероятно-возможных вариантов использования объекта оценки следующим основным критериям.

- *Законодательная разрешенность* - допустимость с точки зрения действующего законодательства, характер предполагаемого использования не должен противоречить законодательству, ограничивающему действия собственника. Рассматриваются способы использования объекта оценки, которые разрешены ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- *Физическая осуществимость* - рассматривается осуществимость физически реальных способов использования объекта оценки в данной местности способов использования.
- *Финансовая осуществимость* - рассматриваются допустимые с точки зрения закона варианты использования объекта оценки, обеспечивающие приемлемый доход владельцу земельного участка.
- *Максимальная эффективность* - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований объекта оценки будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Таким образом, использование объекта неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. В выбранном случае юридически законного и физически возможного разумного варианта использования объекта проверяется финансовая состоятельность для данного варианта использования Объекта оценки. Из всех выбранных возможных вариантов использования объекта выбирается тот оптимальный вариант использования, в результате реализации которого, стоимость объекта оценки будет иметь максимальную стоимость. Данный вариант использования и считается наиболее эффективным использованием объекта оценки.

В результате проведенного анализа всех перечисленных выше факторов Оценщиком сделан следующий вывод:

Текущее использование оцениваемого объекта под жилое помещение является наиболее оптимальным вариантом. Внутренняя планировка помещения, а также его дополнительное оборудование соответствует стандартам и требованиям, предъявляемым к помещениям подобного типа.

Принимая во внимание указанные критерии, и соотнося их с нынешним состоянием экономики, Оценщик считает, что наилучший и наибольший эффект использования Объекта оценки заключается в использовании его по функциональному назначению как объект жилой недвижимости.

Таким образом, с учетом вышесказанного наиболее эффективным использованием объекта Оценки является его настоящее использование как объект недвижимости жилого назначения – квартира, расположенная в многоквартирном доме.

*Источник информации: аналитические выводы Оценщика*

#### 8. Анализ ликвидности объекта оценки

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

Градации ликвидности

Таблица 21.

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

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Сборник рыночных корректировок. СРК-2017. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва 2017; ПЦФКиО. Справочник оценщика недвижимости. Том I, II, III. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2020; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Комнаты в квартирах, расположенные многоквартирных домах, пользуются спросом на рынке, что обуславливается их достаточным предложением.
- Местоположение Объектов оценки благоприятно влияет на их ликвидность. В целом, объекты характеризуются хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности.
- Состояние Объектов оценки, находится в пределах естественного износа. Состояние помещений домов пригодно для эксплуатации и не снижает ликвидность объектов.

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

## 9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

### 9.1. Описание процесса оценки

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, а также описания помещений, их состояния, и выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки - определение стоимости.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- Затратный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка стоимости объекта недвижимости.

#### Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке (или на данных об объектах, представленных на рынке в настоящий момент) и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность.

Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информированный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

На первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно. На этом этапе оценки недвижимости сравнительным подходом изучается состояние рынка недвижимости и тенденции его развития, проводится его сегментирование и определяется, к какому сегменту рынка относится оцениваемый объект. Далее в этом сегменте по определенным критериям выявляются объекты, наиболее сопоставимые с исследуемым (объекты-аналоги).

На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сегментирование рынка - это процесс разбивания рынка на секторы (сегменты). Разбивание происходит на сектора, имеющие сходные объекты и субъекты. Объекты должны быть сходными по назначению использования, качеству, передаваемым правам, местоположению. Субъекты должны

быть сходными по платежеспособности, возможностям финансирования, инвестиционной мотивации.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый объект; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условий.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- 1) Права на недвижимость.
- 2) Условия финансирования.
- 3) Условия и время продажи.
- 4) Местоположение.
- 5) Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное Право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия продажи и время продажи. То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

В нашем случае, для упрощения расчетов, выбираются аналоги, идентичные по данному фактору оцениваемому объекту.

Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, наличие инженерных коммуникаций и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица (в нашем случае цена за кв. м.), либо экономическая.

Классификация и суть поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки

а) Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

б) Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения по использованию положительных или отрицательных поправок подобны рассуждениям в пункте "а".

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- Методы, основанные на анализе парных продаж;
- Методы расчета и внесения поправок;
- Статистические методы.

#### Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

#### Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

#### Статистические методы расчета поправок

Надо сказать, что при оценке недвижимости методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается выполнить относительно точный расчет вероятной цены объекта. Если не использовать такие методы расчета поправок, как корреляционно-регрессионный анализ, следует вводить как можно меньше корректировок на различия в характеристиках сравниваемых объектов. В первую очередь это касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб).

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Данный метод трудоемок и требует для своего применения достаточно развитого рынка недвижимости, т. к. предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Заключительным этапом сравнительного подхода к оценке недвижимости является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта.

При этом необходимо:

- Тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам и их скорректированные величины.
- Провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной величины.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина и будет являться вероятной ценой оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

#### Затратный подход

##### Описание подхода

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому человек поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания (стоимости замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Оценка земельного участка как незастроенного.

Оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения существующих зданий и сооружений.

Оценка накопленного износа по имеющимся зданиям и сооружениям. В этом разделе учитываются несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.

После проведения оценки предпринимательского дохода она прибавляется к стоимости зданий за вычетом износа. Предпринимательская доход - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.

Наконец, стоимость земли, стоимость зданий за вычетом износа и с учетом предпринимательского дохода складываются для получения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

#### Анализ износа

Следующий этап затратного подхода - определение износа. Износ можно определить, как снижение полной стоимости замещения вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки.

Существуют три вида износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- износ внешнего воздействия.

#### *Физический износ*

Физический износ является результатом нормального в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины, или конструкционных дефектов здания. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и не устранимым.

Неустранимый износ определяется исходя из срока жизни различных компонент здания. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта), также называемый отложенным ремонтом, включает в себя плановый ремонт в процессе повседневной эксплуатации.

#### *Физический износ зданий и сооружений*

Расчет физического износа зданий и сооружений может производиться с помощью следующих методик:

- на основе нормативного срока жизни объектов недвижимости;
- на основе удельных весов конструктивных элементов;
- на основе визуального осмотра.

#### *Функциональный (моральный) износ*

Понятие функционального износа определяется как: "Снижение функциональной эффективности".

Этот вид износа отражает снижение стоимости в результате таких факторов, как сверхдостаточность, непривлекательный вид, плохая планировка и дизайн.

Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших элементов выгодна, или не превышает величину прибавляемой (дополнительной) полезности и/или стоимости; определяется через капитализацию потерь вследствие износа. В противном случае устаревание считается неустранимым.

#### *Износ внешнего воздействия*

Износ внешнего воздействия определяется как: снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости.

Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), месторасположения объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка.

Износ внешнего воздействия является неустранимым и может быть измерен капитализированной величиной потери ренты.

Существуют два основных метода определения внешнего износа:

- сравнение стоимостей продаж аналогичных объектов при наличии и отсутствии неблагоприятных внешних воздействий;
- капитализация потери дохода, относящаяся к внешним условиям.

Применение первого метода требует наличия достаточного для сравнения количества ценовых данных по аналогичным объектам, отличающимся от анализируемого, например, по местоположению и окружению.

Последовательность анализа, следующая:

- Определяются сопоставимые объекты к оцениваемому.
- Корректируются различия в объектах, исключая внешние факторы.
- Разница рыночных стоимостей после корректировки относится на внешний износ.

Применение второго метода требует наличия данных по годовой арендной плате на сопоставимых объектах. Ввиду отсутствия рынка аренды на аналогичные объекты, применяем первый метод.

Общий (совокупный) износ

Общий износ определяется по следующей формуле:

$$\text{Иобщ.} = 1 - (1 - \text{Ифиз.}) * (1 - \text{Ифун.}) * (1 - \text{Ивнеш.}), \text{ где}$$

Ифиз. – физический износ; Ифун. - функциональный износ; Ивнеш. – экономический износ.

Доходный подход

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

Метод дисконтирования денежных потоков

Данный метод используется для оценки доходной недвижимости в тех случаях, когда требуются первоначальные инвестиции, и будущий денежный поток характеризуется переменным характером в течение определенного времени, а также при условии, что объектом оценки является объект, который находится на стадии незавершенного строительства или реконструкции.

Метод дисконтирования денежных потоков учитывает периодический доход от недвижимости, и расходы, связанные с владением и эксплуатацией, а также гипотетическую продажу объекта недвижимости в конце расчетного периода.

Поток денежных средств, который подлежит дисконтированию, можно, в данном случае, разбить на две составляющие:

- первоначальные затраты;
- периодический доход;

Рыночная стоимость прав собственности будет равна текущей стоимости данного денежного потока, т.е. все будущие доходы с помощью ставки дисконта переводятся к текущей стоимости (стоимости на дату оценки) и суммируются.

Основная формула метода дисконтирования потока денежных средств:

$$V = \sum_{k=1}^n PV_k = \sum \frac{(CF)_k}{(1+Y)^k} = CF_0 + \frac{CF_1}{1+Y} + \frac{CF_2}{(1+Y)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+Y)^n}$$

где:

V - стоимость объекта;

PV<sub>k</sub> – текущая стоимость k-го денежного потока;

CF<sub>k</sub> – денежный поток, получаемый владельцем в k-м периоде;

Y – ставка дисконтирования (годовая); n – количество лет.

Метод прямой капитализации

Данный метод используется в тех случаях, когда наиболее вероятным представляется заключение договоров аренды на срок до года с фиксированной арендной платой или у оценщика есть основания предполагать, что доход, приносимый объектом, будет относительно постоянным.

Этапы оценки данным методом:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
- Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.
- Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.
- Рыночная стоимость оцениваемого объекта будет равна текущему чистому доходу, деленному на коэффициент капитализации, т. е. основная формула метода прямой капитализации, выглядит следующим образом:

$$V = \text{ЧОД} / R,$$

где:

V – стоимость;

ЧОД – чистый доход (потенциальный валовый доход, уменьшенный на величину недозагрузки объекта, недосбора платежей и операционных расходов);

R – коэффициент капитализации.

Потенциальный валовой доход

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S * \text{Ca},$$

где:

S – Площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду;

Ca – ставка арендной платы за объект оценки.

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить рыночную арендную ставку на аналогичные объекты.

Действительный валовой доход

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой объекта оценки и потерей от возможных неплатежей и добавить прочие доходы, которые способен приносить объект оценки.

Анализ уровня операционных расходов

Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей эксплуатационных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.

В экономической литературе дается следующее определение операционных расходов: операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода.

К ним относятся:

- Расходы на инженерное и техническое обслуживание объекта недвижимости;
- Коммунальные платежи;
- Расходы на комплексную уборку;
- Расходы на услуги по обеспечению безопасности;
- Расходы на страхование объекта;
- Расходы на замещение (затраты на материальное обеспечение). К ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, покрытия пола, санитарно-технического оборудования, электроарматуры).

В теории оценки операционные расходы группируются в два блока: постоянные расходы; переменные расходы.

*Постоянные расходы* (fixed expenses) – это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов – поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

*Переменные расходы* (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних – оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

$$\text{ОР} = \text{Упос.} + \text{Упер.} + \text{Рзам.}$$

где:

Упос. – условно постоянные операционные расходы;

Упер. – условно переменные операционные расходы;

Рзам. – резерв на замещение. Резерв на замещение – ресурс на отложенный ремонт.

Ставка капитализации

Величина ставки капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного помещения, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала. Расчет ставки капитализации проводят, как правило, методом кумулятивного построения и/или методом рыночной экстракции.



## 9.2. Обоснование выбора подходов и методов оценки.

Обоснование выбора методов затратного подхода.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства (п.24б ФСО №7).

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п.24в ФСО №7).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщику не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал квартиру в многоквартирном доме путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемой квартиры.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Обоснование выбора методов сравнительного подхода.

Согласно ст. 13 ФСО № 1:

«Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок (или) предложений.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений;

- метод соотнесения цены и дохода;

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод рыночных сравнений используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. В методе рыночных сравнений различают две группы методов анализа корректировок:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Если количество аналогов  $k$  больше или равно количеству ценообразующих факторов  $n$ , увеличенному на единицу ( $k \geq n + 1$ ), то для оценки используются методы первой группы:

- анализ пар данных;
- анализ групп данных;
- статистический анализ;
- графический анализ;
- анализ чувствительности;
- анализ затрат;
- анализ вторичных данных и капитализация арендных различий и др.

Если количество аналогов  $k$  меньше количества  $n$  ценообразующих факторов, увеличенного на единицу ( $k < n + 1$ ), то для оценки используются методы второй группы:

- относительный сравнительный анализ;
- метод экспертных оценок (ранговый анализ);
- метод интервью.

Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости.

В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода можно использовать валовой рентный мультипликатор (grossRentMultiplier - GRM) и общий коэффициент капитализации (Generalsubject: capitalizationrate- Ro).

Валовой рентный мультипликатор – это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовой доход.

Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Общий коэффициент капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации (Ro) определяется отношением чистого операционного дохода (NOI) сопоставимого аналога к его цене.

Исходя из цели и предполагаемого использования результатов оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщик счел целесообразным применить сравнительный подход на основе метода рыночных сравнений.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости, земельных участков. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости в Усть-Вымском районе с. Айкино недостаточно развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, Оценщик имеет возможность применить сравнительный подход к оценке. Оценщик полагает, что сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объектов оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.13 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки, с использованием метода рыночных сравнений.

Обоснование выбора методов доходного подхода.

Согласно ст. 16 ФСО № 1:

«Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Определение стоимости недвижимости с позиции доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный покупатель (инвестор) не заплатит за недвижимость больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате эксплуатации этой недвижимости (предполагается, что для данного покупателя важна не недвижимость как таковая, а право получения будущих доходов от владения этой недвижимостью). Аналогично, собственник не продаст свою недвижимость по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода, к доходам от использования объекта недвижимости относятся поступления арендной платы от арендаторов объекта, и текущая стоимость выручки от будущей перепродажи объекта недвижимости. Необходимо понимать, что эти доходы – прогнозные величины, рассчитанные оценщиком на основе анализа целого ряда факторов, характеризующих финансово - экономическое состояние как самого оцениваемого объекта недвижимости, так и той рыночной среды, в которой он находится.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости обычно принято выделять два основных метода оценки:

1. Метод капитализации дохода.
2. Метод дисконтирования денежных потоков.

Суть этих методов состоит в том, чтобы сначала спрогнозировать величины доходов и расходов при эксплуатации объекта в течение прогнозного периода, а затем разделить чистый операционный доход на так называемую ставку капитализации (дисконтирования), которая, вообще говоря, представляет собой процент дохода на вложенный капитал. Ставка капитализации (дисконтирования) определяется оценщиком в соответствии с существующими методиками.

Метод капитализации дохода определяет величину стоимости объекта недвижимости по простой формуле:

$$V = NOI / R, \text{ где}$$

V – стоимость

NOI – величина чистого операционного дохода (обычно, за год)

R – ставка капитализации, определенная оценщиком.

Этот метод используется, когда имеется достаточно данных для прогнозирования денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста денежного потока умеренны или предсказуемы. Данный метод наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными, предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтированных денежных потоков состоит из следующих этапов:

1. Выбор модели денежного потока.
2. Определение длительности прогнозного периода.
3. Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки.
4. Прогноз и анализ расходов.
5. Прогноз и анализ инвестиций.
6. Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.
7. Определение ставки дисконта.
8. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.
9. Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.
10. Внесение итоговых поправок.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При использовании данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки, например, можно сделать допущение, что он приобретает не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Оценка производится для целей определения залоговой стоимости объекта Оценки. В случае неплатежеспособности заемщика происходит его реализация, а не сдача его в аренду с целью извлечения дохода.

Учитывая эти обстоятельства, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости жилой недвижимости в зависимости от приносимого им дохода, оценщик счёл целесообразным исключить доходный подход из своих расчётов.

Таким образом, Оценщик не нашел достаточной и достоверной информации для проведения расчета доходов от использования объекта оценки. В этой связи применение доходного подхода является нецелесообразным.

## 10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности. В рамках сравнительного подхода используется для дальнейших расчетов метод сравнительного анализа продаж.

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Для оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта используется рыночная информация о стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом на основании критериев близости величин ценообразующих факторов: местоположения глобального и локального, окружения, доступа к объекту, общего состояния объекта, внешнего вида, размера помещений и их удобства, качества конструкции и состояния инженерных коммуникаций, т.е. рыночной привлекательности объекта в целом и совокупности дополнительных удобств.

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Стоимость объекта оценки рассчитывается исходя из цены продажи аналогичных объектов. Полученный результат сравнения корректируется исходя из существенного различия между сравниваемыми объектами.

При отсутствии в свободном доступе информации с ценами реальных сделок Оценщиком используется более доступная информация с ценами предложений или «публичных оферт» (Ст. 435 и 437 ГК РФ) как наиболее близкие к реальным ценам сделок купли-продажи (с учетом соответствующих корректировок).

По мнению Оценщика, важнейшими ценообразующими параметрами сравнения Объекта оценки с объектами-аналогами являются следующие параметры:

- месторасположение;
- общее физическое состояние объектов;
- дата предложения;
- совокупная, общая площадь;
- наличие/отсутствие коммуникаций.

Согласно разделу IV. ФСО-3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» «Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки»:

п. 10. В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае, если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

Описание объектов-аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Дата предложения	I квартал 2022	I квартал 2022	I квартал 2022	I квартал 2022	I квартал 2022
Адрес	Ярославская область, Некрасовский р-н, Бурмакинский с/о, с. Бурмакино, ул. Заводская, д.2, кв.6	Ярославская область, Некрасовский р-н, сельское поселение Бурмакино, рабочий пос. Бурмакино, Огородная ул., 3	Ярославская область, Некрасовский р-н, сельское поселение Бурмакино, рабочий пос. Бурмакино, Некрасовская ул., 3	Ярославская область, село Бурмакино, Заводская улица, 1	Ярославская область, Некрасовский район, Бурмакино рп, Спортивная ул., 6
Местоположение (преобладающий тип локальной застройки)	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Общая площадь квартиры, кв.м.	32,9	42,7	64,3	51,2	38,9
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Этаж/Этажность	2/2	2/2	2/2	2/2	1/2
Количество комнат	Нет данных	2	3	2	1
Наличие балкона/лоджии	Балкон	Нет данных	Лоджия	Лоджия	Нет
Количество/тип сан.узлов	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный
Наличие встроенной мебели/техники	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Доступ к жилому дому (свободный доступ; огороженная территория)	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Материал стен жилого дома	Панельные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Тип внутренней отделки помещений (без отделки/ простая/ улучшенная/ "бизнес" или "премиум") / Состояние внутренней отделки (требуется ремонт/ удовлетворительное/ хорошее/ отличное)	Среднее состояние(требуется косметический ремонт)	Среднее состояние(требуется косметический ремонт)	Среднее состояние(требуется косметический ремонт)	Среднее состояние(требуется косметический ремонт)	Среднее состояние(требуется косметический ремонт)
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление - центральные	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление - центральные	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление - центральные	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление - центральные	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление - центральные
Площадь кухни, кв.м.	Нет данных	5,0	8,2	10,0	7,8
Высота потолков, м	Нет данных	-	-	-	-
Видовые характеристики	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Настоящий отчет выполнен ООО «Бюро по оценке имущества»® Копии недействительны

Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/2-kvartira-427m-2-et.2248025753">https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/2-kvartira-427m-2-et.2248025753</a>	<a href="https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/3-kvartira-643m-2-et.2310581139">https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/3-kvartira-643m-2-et.2310581139</a>	<a href="https://onrealt.ru/selo-burmakino/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/42011779">https://onrealt.ru/selo-burmakino/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/42011779</a>	<a href="https://yaroslavl.cian.ru/sale/flat/263910235/">https://yaroslavl.cian.ru/sale/flat/263910235/</a>
Контактный телефон		89159918654	89605385865	89159710189	89159805623
Цена предложения, руб.		800 000	1 080 000	800 000	750 000

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.		800 000	1 080 000	800 000	750 000
Дата предложения	I квартал 2022	I квартал 2022	I квартал 2022	I квартал 2022	I квартал 2022
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		800 000	1 080 000	800 000	750 000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		800 000	1 080 000	800 000	750 000
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-5,30%	-5,30%	-5,30%	-5,30%
Скорректированная ст-ть, руб.		757 600	1 022 760	757 600	710 250
Общая площадь квартиры, кв.м.	32,9	42,7	64,3	51,2	38,9
Ст-ть 1 кв.м., руб.		17 742	15 906	14 797	18 258
Местоположение (преобладающий тип локальной застройки)	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки	Зона жилой застройки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		17 742	15 906	14 797	18 258
Доступ к жилому дому (свободный доступ; огороженная территория)	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		17 742	15 906	14 797	18 258
Материал стен жилого дома	Панельные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		16 146	14 475	13 465	16 615
Общая площадь квартиры, кв.м.	32,9	42,7	64,3	51,2	38,9
Корректировка, %		5,00%	10,00%	10,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		16 953	15 922	14 812	16 615
Этаж/Этажность	2/2	2/2	2/2	2/2	1/2
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	1,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		16 953	15 922	14 812	16 781
Количество/тип сан.узлов	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		16 953	15 922	14 812	16 781

Настоящий отчет выполнен ООО «Бюро по оценке имущества»® Копии недействительны

Наличие балкона/лоджии	Балкон	Нет данных	Лоджия	Лоджия	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		16 953	15 922	14 812	17 620
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление - центральные	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление - центральные	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление - центральные	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление - центральные	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление - центральные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		16 953	15 922	14 812	17 620
Площадь кухни, кв.м.	Нет данных	5,0	8,2	10,0	7,8
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		16 953	15 922	14 812	17 620
Высота потолков, м	Нет данных	-	-	-	-
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		16 953	15 922	14 812	17 620
Видовые характеристики	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		16 953	15 922	14 812	17 620
Наличие встроенной мебели/техники	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		16 953	15 922	14 812	17 620
Тип внутренней отделки помещений (без отделки/ простая/ улучшенная/ "бизнес" или "премиум") / Состояние внутренней отделки (требуется ремонт/ удовлетворительное/ хорошее/ отличное)	Среднее состояние(требуется косметический ремонт)	Среднее состояние(требуется косметический ремонт)	Среднее состояние(требуется косметический ремонт)	Среднее состояние(требуется косметический ремонт)	Среднее состояние(требуется косметический ремонт)
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		16 953	15 922	14 812	17 620
<i>Σ корректировки абсолютной</i>		<i>19,30%</i>	<i>24,30%</i>	<i>24,30%</i>	<i>20,30%</i>
Скорректированная цена, руб.		16 953	15 922	14 812	17 620
Коэффициент соответствия объекту оценки		5,181	4,115	4,115	4,926
Вес объекта-аналога		0,2825	0,2244	0,2244	0,2686
Взвешенные цены		4 790	3 573	3 324	4 733
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	16 420				
Площадь, кв.м.	32,9				
Рыночная стоимость объекта, руб.	540 218				
Итоговая стоимость округленно, руб.	540 000				

540 000,00

(Пятьсот сорок тысяч) рублей, 00 коп.

НДС не облагается\*

\* НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»

#### Объяснение вносимых корректировок

При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

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.

#### Состав передаваемых прав собственности

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на Право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Оценивается право собственности, объекты аналоги также находятся в собственности. Корректировка по данному фактору не применяется.

#### Условия финансирования сделки купли-продажи

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, оплата в рассрочку).

Учитывая сложившуюся практику продажи недвижимости через агентства недвижимости, условия финансирования для всех аналогов предполагаются одинаковыми – единовременная оплата наличными через банковские ячейки.

Условия финансирования сделки для объекта оценки – финансирование за счёт собственных средств. Аналоги имеют сходные условия финансирования сделки. Корректировки не требуются.

#### Условия продажи (рынка)

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

#### Изменение цен во времени

Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов. Цены на недвижимость постоянно меняются, и при постоянно меняющемся рынке и наличии разрыва больше 4 месяцев корректировку нужно рассчитывать обязательно. Корректировка на дату предложения (время продажи) выполняется в случае, когда со времени продажи аналога прошло больше 6 месяцев, и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения.

Корректировка не проводилась, так как используется актуальная информация о продаже объектов-аналогов (не более 4 месяцев).

#### Местоположение.

Местоположение объекта оценки является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка недвижимости этот показатель складывается из расстояния до остановки общественного транспорта и престижности района. В данном случае корректировка не принимается, т.к. расстояние до остановок общественного транспорта у объектов-аналогов, как и у объекта оценки в пределах до 5 минут пешком.

#### Отличие от цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и



зависит от многих факторов. Не секрет, что сделки купли-продажи осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Помимо запаса на торг в цене предложения всегда заложена комиссия риэлтора, в ряде риэлтерских компаний достигающая 15% от суммы сделки.

Корректировка применяется по данным справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. (Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Издательства: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.).

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

Таблица 145

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

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 146

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

Скидка на торг на цены предложений объектов на активном рынке квартир составляет – 5,3% (среднее значение) для всех объектов аналогов.

Материал стен здания, в котором расположено Квартира

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

Корректировка применяется по данным справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. (Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Издательства: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.).

Таблица 58

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монопит- ные стены	панель- ные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
	панельные стены	0,91	0,93	1,00

Корректировка применяется для объектов-аналогов №1, №2, №3, №4 в размере -9%.

Корректировка на этаж/этажность.

Рыночные данные и покупательские предпочтения показывают, что наиболее дорогими и востребованными являются квартиры, расположенные на средних этажах, кроме первого и последних. Исключения составляют последние этажи с панорамными видами в домах комфорт-класса.

Корректировка применяется по данным справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. (Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Издательства: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.).

Таблица 83

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

Корректировка применяется для объекта – аналога №4 в размере 1%.

Корректировка на общую площадь квартиры

Корректировка применяется по данным справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. (Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Издательства: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.).

Таблица 72

Площадь, кв.м		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки					
		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Корректировка применяется к объекту-аналогу №1 в размере 5%, к объектам-аналогам №2, №3 в размере 10%.

Корректировка на наличие балкона или лоджии

Корректировка применяется по данным справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. (Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Издательства: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.).

Таблица 98

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

Корректировка применяется к объекту – аналогу №4 в размере 5%.

Расчет весовых коэффициентов

При применении в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж в методиках по оценке объектов недвижимости существуют требования о том, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от степени схожести объекта оценки и объекта-аналога.

Весовые коэффициенты для всех объектов аналогов сравнения выбираются на основании предположения, что чем меньше величина корректировки единиц сравнения для объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к объекту оценки. То есть, чем меньше величина относительной корректировки объекта аналога, тем большее значение весового коэффициента принимается для этого объекта аналога в расчёте итоговой стоимости Объекта оценки.

Весовые коэффициенты для каждого объекта аналога рассчитывались в соответствии с методикой ООО «ТОП-оценка», автор Слепцов С.В. по следующей формуле:

$$K = \frac{(S_A+1)/(S_{1..n}+1)}{(S_A+1)/(S_1+1)+(S_A+1)/(S_2+1)+\dots+(S_A+1)/(S_n+1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S<sub>A</sub> – сумма корректировок по всем аналогам;

S<sub>1..n</sub> – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> – сумма корректировок 1-го аналога;

S<sub>2</sub> – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1/(|S_A|+1)$ , в результате получается:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+\dots+1/(|S_n|+1)}$$

Формула показывает, что чем больше корректировка, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу вводится минимальный параметр 1, который дает возможность определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, данный метод согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Наиболее точно объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по объектам-аналогам.

11. Согласование результатов и заключение о стоимости объекта

Для получения итоговой стоимости объекта оценки (п. 25 ФСО № 1) проводится согласование (обобщение) результатов расчета стоимости Объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо используемого в целях оценки Объекта оценки подхода оценщиком было использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы между собой с целью определения стоимости Объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости Объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. При этом каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности в области применения.

Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи.

Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее.

Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

В данной работе для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик использовал сравнительный подход. Весовому коэффициенту сравнительного подхода присвоен вес равный 1.

В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что рыночная стоимость оцениваемого объекта, составляет на дату оценки:

Согласование результатов оценки

Таблица 22.

Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная в каждом из подходов, руб.			Рыночная стоимость, общей площади, с учетом округления, руб.
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Квартира, общей площадью 32,9 кв.м., расположенная по адресу: Ярославская область, Некрасовский р-н, Бурмакинский с/о, с. Бурмакино, ул. Заводская, д.2, кв.6. (кадастровый номер: 76:09:030101:1087)	Не применялся	540 218,00 *	Не применялся	540 000,00 *

Источник информации: расчеты Оценщика

(\* ) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»;

Анализ полученного результата на соответствие рыночным данным.

Согласно полученным результатам рыночная стоимость объекта недвижимости - Квартира, общей площадью 32,9 кв.м., расположенная по адресу: Ярославская область, Некрасовский р-н, Бурмакинский с/о, с. Бурмакино, ул. Заводская, д.2, кв.6. (кадастровый номер: 76:09:030101:1087), составила – 540 000,00 руб.

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о величине рыночной стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях, при которых данный объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако, необходимо принять во внимание, что величина рыночной стоимости, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной величины, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, осуществленной на других условиях договора, не оговоренных в данном отчете, происходит изменение величины рыночной стоимости. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения этой величины.

## 12. Список информационных источников

### Нормативные документы

- Конституция РФ
- Гражданский Кодекс РФ часть I, II
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).
- Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности" от 13.07.2007 N 129-ФЗ
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)".
- «Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 7)".
- Свод стандартов и правил РОО 2020 (протокол № 29 от 29.12.2020 г).

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков «РОО» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом СРО Ассоциация «РОО».

### Методическая литература

- Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
- Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997г.
- Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996г.
- Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИН-ФРА-М., 1997г.
- С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
- Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. Питер, С.-П., 2000г.
- Скотт М.К. Факторы стоимости. Олимп-бизнес.2000г.

### 13. Заключение оценщика

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- Договор купли-продажи от 18.02.2021 г. не основывалось на требованиях определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к нам, подписавшим настоящий отчет.

С уважением,

\_\_\_\_\_ Севостьянова Е. В.

Приложение 1. Документы на объект оценки

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 14.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>14.03.2022 № 99/2022/454795573</b>			
Кадастровый номер:		<b>76:09:030101:1087</b>	

Номер кадастрового квартала:	76:09:030101
Дата присвоения кадастрового номера:	01.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 00382
Адрес:	Ярославская область, р-н Некрасовский, с Бурмакино, ул Заводская, д 2, кв 6
Площадь:	32.9
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 02
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	581189.03

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>14.03.2022 № 99/2022/454795573</b>			
Кадастровый номер:		<b>76:09:030101:1087</b>	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	76:09:030101:736
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Настоящий отчет выполнен ООО «Бюро по оценке имущества»® Копии недействительны

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>14.03.2022 № 99/2022/454795573</b>			
Кадастровый номер:		<b>76:09:030101:1087</b>	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК" ИНН 7725114488

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>14.03.2022 № 99/2022/454795573</b>			
Кадастровый номер:		<b>76:09:030101:1087</b>	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Касторных Алексей Александрович	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 76-76-05/008/2014-856 от 22.07.2014	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	12.01.2022
		номер государственной регистрации:	76:09:030101:1087-76/097/2022-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	
	3.1.2.	вид:	Залог в силу закона
		дата государственной регистрации:	22.07.2014
		номер государственной регистрации:	76-76-05/008/2014-857
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.07.2014 по 05.09.2028	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488	
	основание государственной регистрации:	'Договор купли-продажи квартиры' от 17.07.2014	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

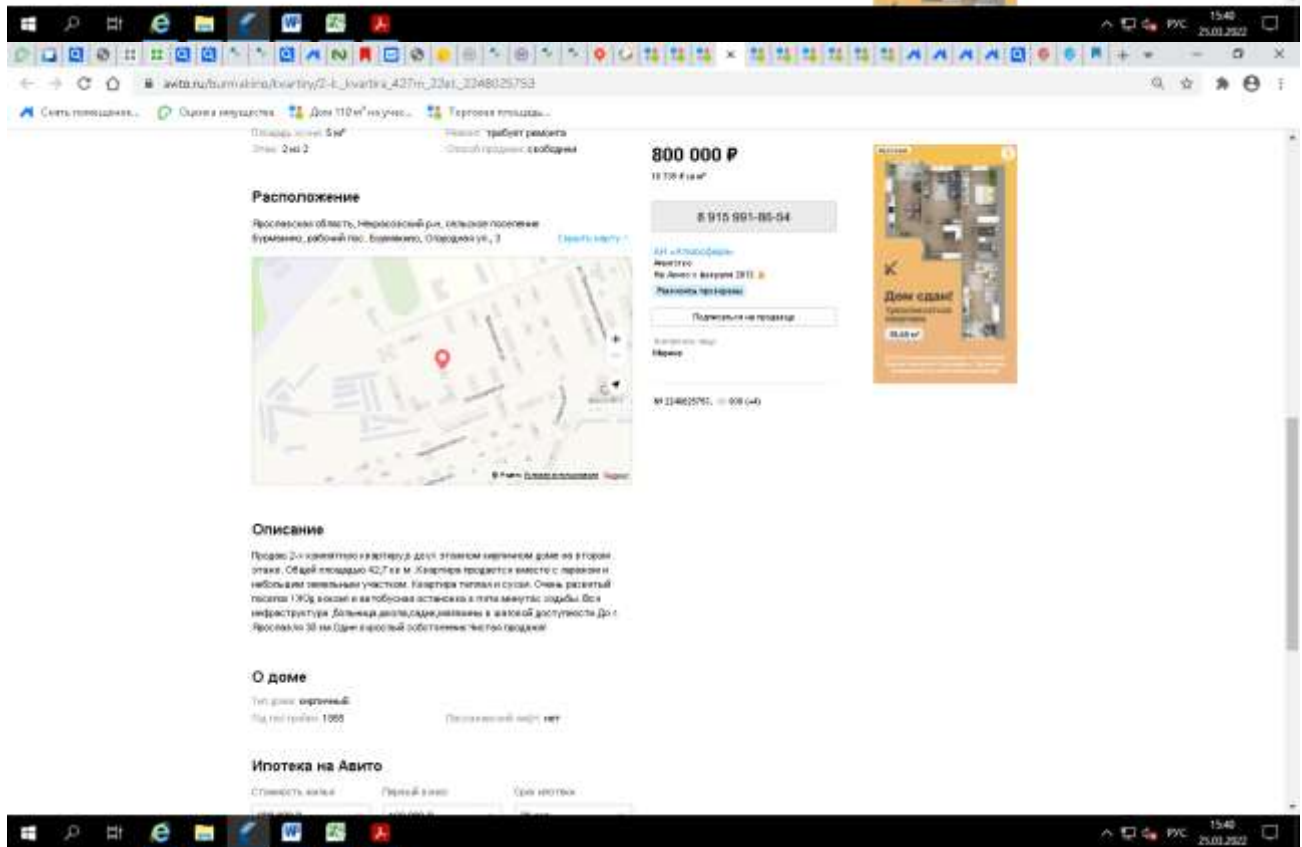
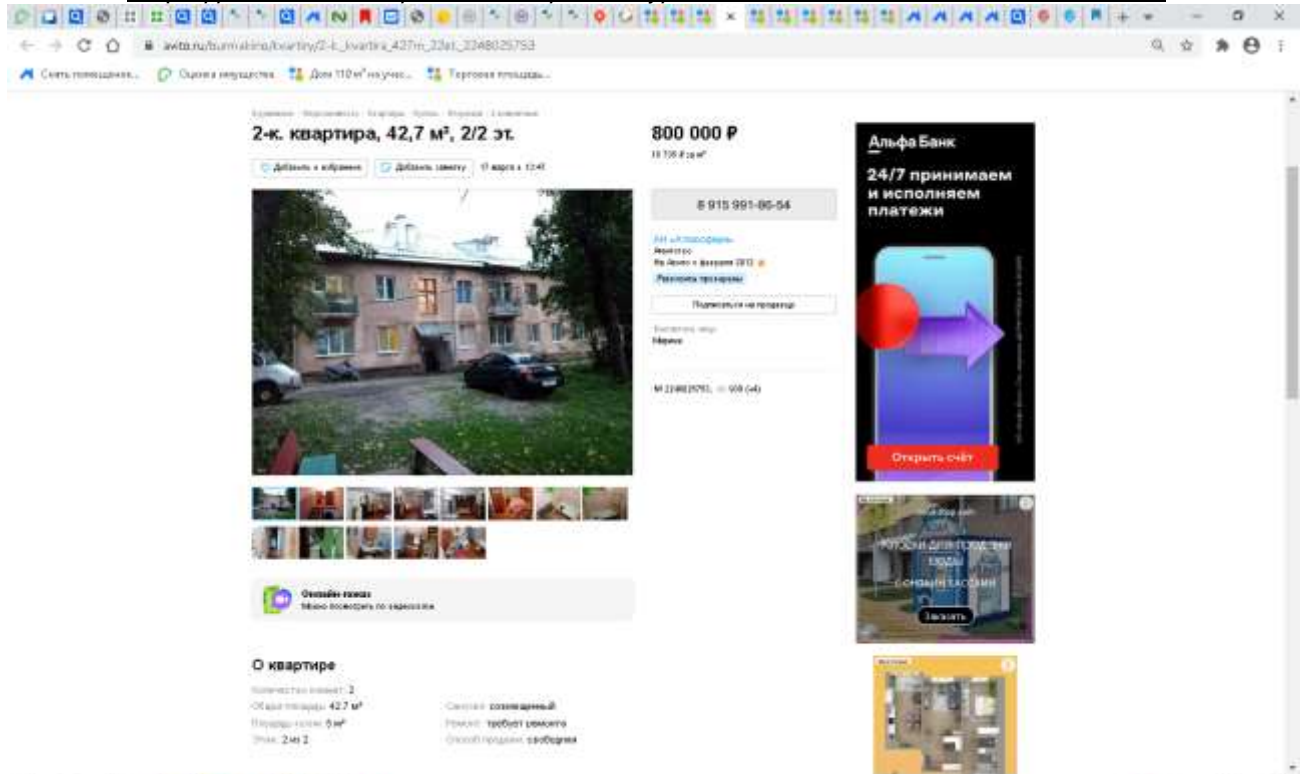
М.П.



Приложение 2. Исходные данные, используемые в расчетах

Копии страниц выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости, используемые в рамках Сравнительного подхода.

Аналог 1 [https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_427m\\_22et\\_2248025753](https://www.avito.ru/burmakino/kvartiry/2-k_kvartira_427m_22et_2248025753)



3-к. квартира, 64,3 м², 2/2 эт.

1 080 000 Р  
18 100 ₽ за м²

8 960 538-58-65

Начать общение

Скільки  
Число лет  
На Avito с 25 января 2022

Подписать на показы

M 2310581139, 10 000 (₽)

**О квартире**

Число комнат: 3	Высота потолка: 2,7 м
Общая площадь: 64,3 м²	Этаж: 2 из 2
Площадь кухни: 8,2 м²	Тип: косметический
Площадь ванной: 4,7 м²	Способ продажи: свободен
Этаж: 2 из 2	

1 080 000 Р  
18 100 ₽ за м²

8 960 538-58-65

Начать общение

Скільки  
Число лет  
На Avito с 25 января 2022

Подписать на показы

M 2310581139, 10 000 (₽)

**Расположение**

Львовская область, Львовский р-н, с/пос. поселение  
Бурмакино, рабочий пос. Бурмакино, Львовская ул., 1

**Описание**

Квартира расположена в старом доме. Лоджия 6 метров застеклена, установлена отопительная система, оставлено часть мебели. Рядом детский сад, в коллораде магазин, почтовое отделение. В 15 минутах можно доехать автобусной или автобусом 40 мин.

**О доме**

Тип дома: кирпичный	В доме: 260
Подъезд: 1969	

**Ипотека на Avito**

Сумма: 347,6	Первый взнос:	Срок ипотеки:
--------------	---------------	---------------

2-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА, 61.2 М2, ЭТАЖ 2 / 2, НА ПРОДАЖУ В СЕЛЕ БУРМАКИНО, ЗАВОДСКАЯ УЛИЦА, 1  
 Саратовская область, село Бурмакино, Заводская улица 1

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА СЕРВИС ОБЪЕКТОВ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗМЕНЕНИЕ

ЦЕНА  
**800 000 ₪**  
 15 600 ₪/м²

**АПТЕЧНАЯ СЕТЬ**  
**КЛЕВЕРФАРМ**

Тел. застройщик: [номер] | в/срочник: [номер]

Тел. застройщик: [номер] | в/срочник: [номер]

Тел. застройщик	в/срочник
Количество комнат	2
Общая площадь	61.2 м²
Жилая площадь	30 м²
Площадь кухни	10 м²
Площадь комнаты	20.1 м²
Этаж / Этажность	2 / 2
Ремонт	под метелем кей
Состояние	1 совмещенный
Вариант отделки	1 подлая
Вид отделки	ДВП, плитка
Тип дома	деревянный
Под застройкой	1001
Условия покупки	ипотека
Доплата	в свободной форме

**Требуется фармацевт-провизор в аптечный пункт г. Саратов**

**Екатерина Назарова**  
 +7 (915) 971-01-89 | НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

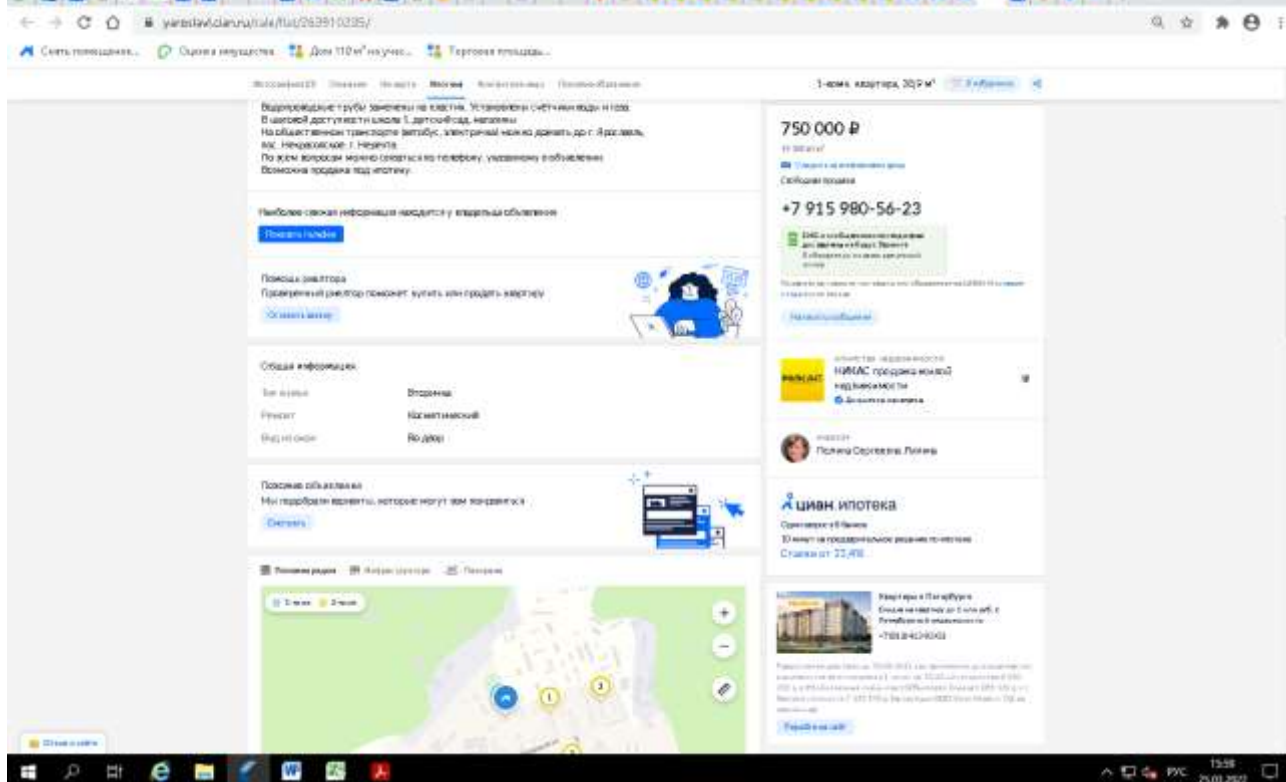
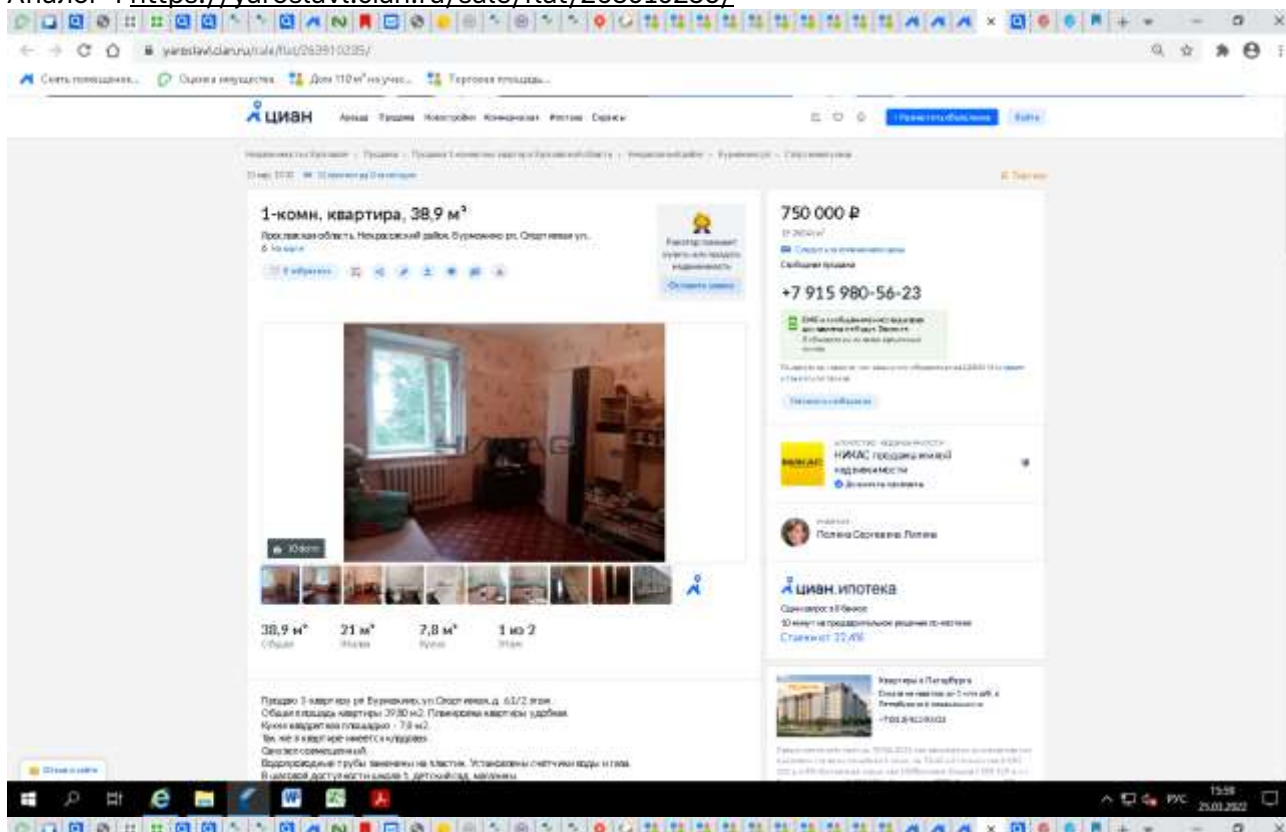
Не соглашайтесь продавать до просмотра объекта недвижимости в форме электронного документа

**ОПИСАНИЕ**

Апр. 2008322  
 Продается 2-комнатная квартира в Бурмакино  
 - 61.20 м² общей ж.п.  
 - 30 м² жилая ж.п.  
 - Индивидуальное отопление (ИЖИТЕК КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ)  
 - Разделенные комнаты и санузел  
 - Большая лоджия  
 - Чистовая отделка с ремонтом  
 - Лоджия, лоджия, рыбалка, уютный подвал  
 - Документы готовы. Чистая продажа  
 Просьба звонить и видеть только по телефону.

**ОБЪЕКТ НА КАРТЕ**

Аналог 4 <https://yaroslavl.cian.ru/sale/flat/263910235/>





**ПОЛИС  
 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
 ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
 № 0991R/776/0000005/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/0000005/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

<b>Страхователь:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро по оценке имущества», ИНН 6454090278
<b>Объект страхования:</b>	не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
<b>Страховой случай:</b>	- события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
<b>Оценочная деятельность:</b>	деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
<b>Страховая сумма:</b>	по всем страховым случаям: 501 000 000,00 (Пятьсот один миллион руб. 00 коп.).
<b>Франшиза:</b>	Не установлена.
<b>Территория страхования:</b>	Российская Федерация.
<b>Срок действия Договора страхования:</b>	с 00 часов 00 минут «01» февраля 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» января 2023 г. включительно.

Страховщик:  
 АО «АльфаСтрахование»

/Жигалова И.В./

Страхователь:  
 ООО «Бюро по оценке имущества»

/Черников С.А./

Место и дата выдачи полиса:  
 г. Москва, «15» января 2022 г.



А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

**Севостьянова Елена Викторовна**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 645116366809**

*(ИНН)*

включен в реестр членов РОО:

«26» января 2021г., регистрационный № 010503

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 26 января 2021 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0003381 \*

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Негинный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Neginny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС  
к договору страхования ответственности оценщика  
№ 922/2105712366**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гитова, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «14» января 2022г. Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Севостьянова Елена Викторовна г. Саратов, ул. Пролетарская, д. 19а, кв.1 Паспорт серия 6307 № 132810 Выдан отделом УФМС России по Саратовской обл. в Заводском р-не гор. Саритова	
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 20.01.2022г. по 24 часа 00 минут 19.01.2023г.	
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 20.01.2021г	
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиям) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.	
<b>4. Страховая сумма:</b>	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей	
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы	
<b>6. Страховая премия:</b>	7 000,00 (Семь тысяч) рублей.	
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования	
<b>8. Предлагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2105712366 - Правила страхования.	
<b>Представитель страховщика:</b>	Крайченко А.Е.	Код 19334524

\*Экземпляр Правил страхования получен с использованием  
Правил страхования оценщиков и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018375-1

« 15 » января 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Севостьяновой Елене Викторовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » января 20 21 г. № 184

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » января 20 24 г.





012145 - KA1

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

642411038132

*Документ о квалификации*

Диплом  
дает право на выполнение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

2020/050-8611

Города

Саратов

Дата выдачи

29 февраля 2020 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Севостьянова Елена Викторовна**  
за время обучения в период  
с 02 сентября 2019 года по 29 февраля 2020 года

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)  
Частное учреждение «Образовательная организация  
дополнительного профессионального образования  
«Международная академия экспертизы и оценки»  
по программе профессиональной переподготовки  
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

29 февраля 2020 года

диплом подтверждает присвоение квалификации  
оценщик (эксперт по оценке имущества)

и дает право на ведение  
профессиональной деятельности в сфере  
оценки имущества



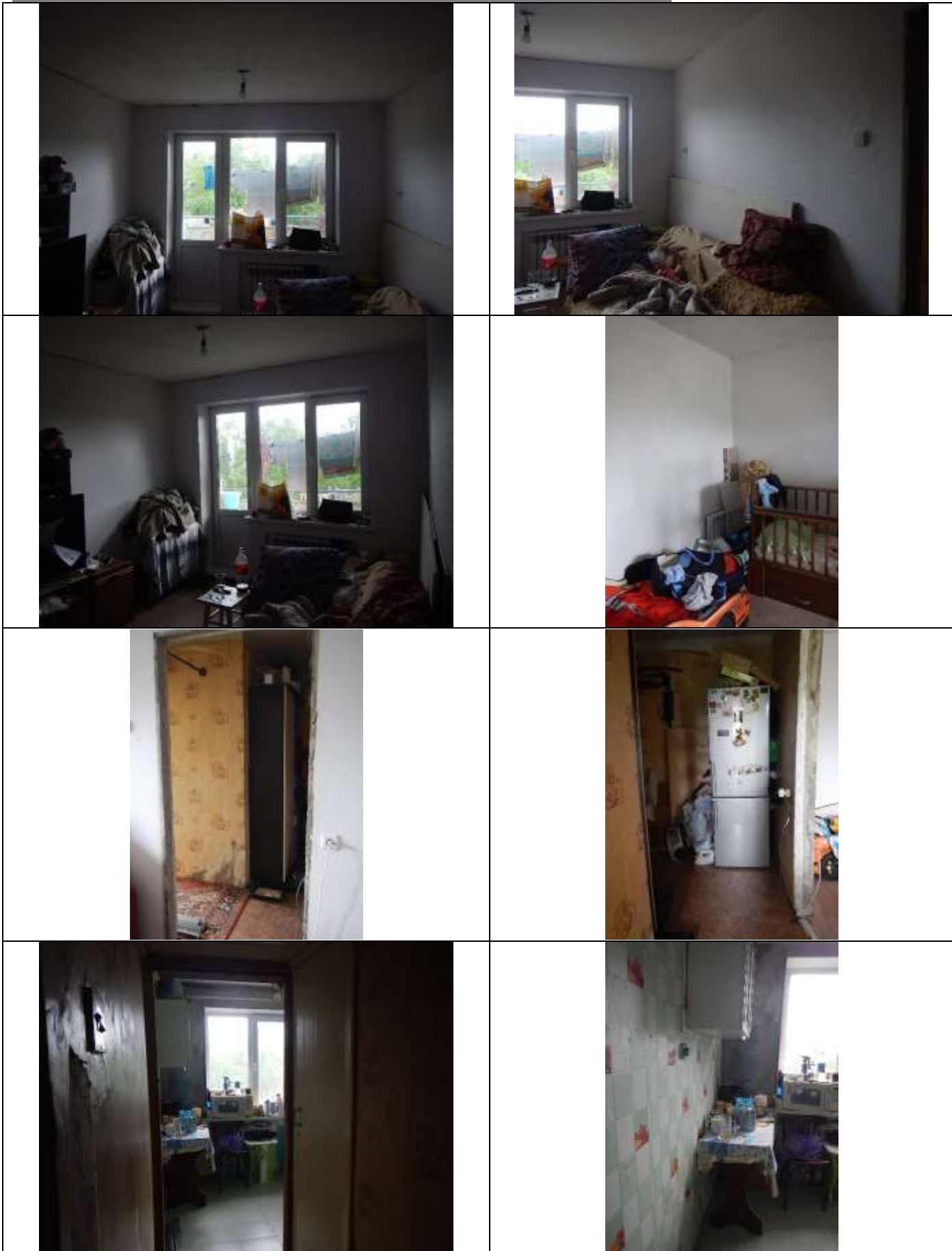
Председатель комиссии *Маш*

Руководитель *Васильев*

Секретарь *Васильев*

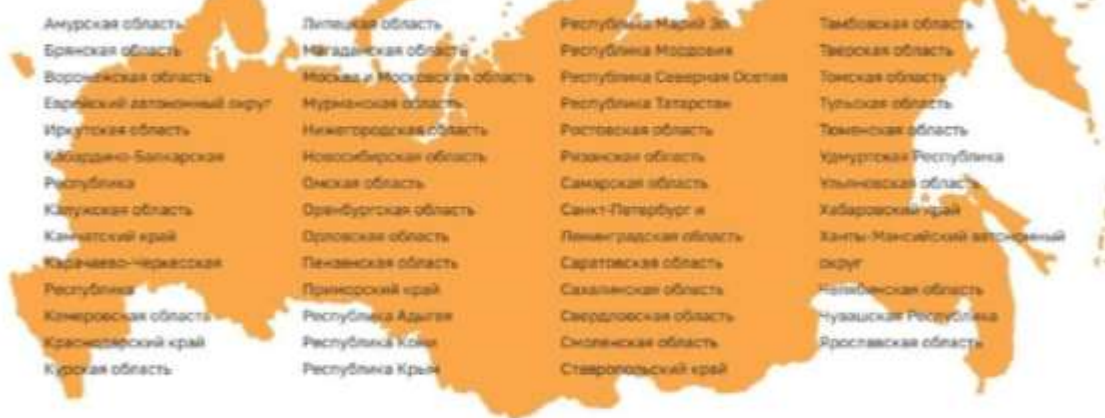
Приложение 4. Фотоматериал предоставлен заказчиком







## РЕГИОНЫ РАБОТЫ БЮРО



ООО «Бюро по оценке имущества» оказывает услуги по оценке движимого, недвижимого имущества, акций, облигаций, нематериальных активов, прав требований с 15 июля 2008 года. За время работы ООО «Бюро по оценке имущества» накопило значительный опыт оказания услуг по оценке как для крупных государственных и коммерческих компаний, так и для физических лиц.

Адрес местонахождения: 410017 г. Саратов, ул. Им. Чернышевского Н.Г. д. 101 помещение 3  
ОГРН: 1086454002249, ИНН/КПП: 6454090278 / 645401001,  
Контактный телефон: 8 (8452)49-16-69; 8 (8452) 90-44-48  
Электронная почта: info@ocenka.vip