



Общество с ограниченной ответственностью Центр экспертизы и оценки «Велес»
ОГРН 1145476101539 ИНН 5403361707 КПП 540101001
Адрес: 630015, г. Новосибирск, ул. Промышленная, д. 1а - 21
Адрес для почтовых отправлений: 630099, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 65, 2 этаж, оф. 1
Тел.: +7 913 954 54 17, +7 383 209 29 30, сайт: ceoveles.ru, e-mail: ceo_veles@mail.ru

ОТЧЁТ 22Ю-020

об оценке рыночной стоимости имущества

Заказчик:	ООО «Дороги Колымы»
Собственник:	ООО «Дороги Колымы»
Наименование объекта (-ов) оценки:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 55,7 кв. м. Кадастровый номер: 14:25:020003:410
Адрес объекта оценки:	Республика Саха (Якутия), улус Среднеколымский, г. Среднеколымск, ул. Ардасенова, 7, кв. 4
Дата оценки:	02 сентября 2022 года
Дата составления Отчёта:	02 сентября 2022 года
Исполнитель:	ООО ЦЭО «Велес»

Новосибирск, 2022

Уважаемый Александр Юрьевич!

В соответствии с договором об оказании услуг в сфере оценки от 02 сентября 2022 года №22Ю-020 ООО ЦЭО «Велес» произвело оценку рыночной стоимости имущества.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчёт об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, а также исследования, расчёты, выводы и заключения Вы найдете в соответствующих частях Отчёта. Отчёт об оценке достоверен лишь в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчёта является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.

Результаты проведенного анализа и расчётов позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки: Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 55,7 кв. м. Кадастровый номер: 14:25:020003:410, по состоянию на дату оценки: 02 сентября 2022 года, по расчётам оценщика, составляет, округленно:

1348173 (Один миллион триста сорок восемь тысяч сто семьдесят три) рубля.

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298, федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299, федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, стандартов и правил оценочной деятельности Союза «Федерация Специалистов Оценщиков».

Все факты, изложенные в настоящем Отчёте, верны и соответствуют действительности. Отчёт предназначено исключительно для целей предполагаемого использования и на указанную дату оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам: г. Новосибирск, ул. Промышленная, д. 1а, 21. Тел.: +7 913 954 54 17.

E-mail: ceo_veles@mail.ru.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1	Основные факты и выводы	4
1.2	Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки	4
1.3	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснования их применения	5
1.4	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
1.5	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	7
1.6	Заявление о соответствии	7
1.1.1.	Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 8	
1.7	Сведения о заказчике и об оценщике	8
1.1.2.	Сведения о Заказчике	8
1.1.3.	Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	9
1.1.4.	Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	9
1.1.5.	Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	9
1.8	Применяемые в Отчёте общие понятия и определения	9
1.9	База оценки. Обоснование применения	10
1.10	Последовательность определения стоимости объектов оценки. Содержание работ, использованных для проведения оценки	10
1.11	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных, устанавливающих количественные и качественные характеристики	11
1.1.6.	Перечень документов, полученных от Заказчика:	11
1.1.7.	Перечень документов, полученных из других источников	11
1.1.8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	11
1.1.9.	Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	11
2	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	12
3.1	Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного	12
3.2	Анализ наиболее эффективного использования улучшений	13
4	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
4.1	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	13
	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	13
4.2	Анализ влияния социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	14
4.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	16
4.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка к которым может быть отнесён объект оценки	17
4.5	Анализ ценообразующих факторов	17
5	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЁТОВ	21
5.1	Обоснование выбора и описание процесса оценки в части применения / не применения методов затратного подхода	21
5.2	Обоснование выбора и описание процесса оценки в части применения/не применения методов доходного подхода	22
5.3	Обоснование выбора и описание процесса оценки в части применения/не применения методов сравнительного подхода	23
5.	РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	24
5.4	Расчёт стоимости объекта оценки в части применения методов сравнительного подхода	24
6	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
	Приложение №1. Список использованных источников	33
	Приложение №2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 34	
	Приложение №3. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов-аналогов	40
	Приложение №4. Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе	44

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчёта об оценке:	Отчёт №22Ю-020, дата составления 02 сентября 2022 года
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке от 02 сентября 2022 года №22Ю-020
Объект (-ы) оценки:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 55,7 кв. м. Кадастровый номер: 14:25:020003:410
Краткое описание Объекта (-ов) оценки:	Двухкомнатная квартира, расположенная на 1 этаже многоквартирного жилого дома
Имущественные права на Объект (-ы) оценки:	Собственность
Правообладатель объекта (-ов) оценки:	ООО «Дороги Колымы»
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	02 сентября 2022 года
Дата составления Отчёта:	02 сентября 2022 года
Дата осмотра (обследования) объекта (-ов) оценки:	Осмотр не производился в связи с невозможностью предоставления объекта к осмотру
Срок проведения оценки:	С 01 июня по 02 сентября 2022 года
Результаты оценки, полученные в части применения различных подходов к оценке:	
сравнительного подхода:	1348173 (Один миллион триста сорок восемь тысяч сто семьдесят три) рубля
доходного подхода:	Не применялся
затратного подхода:	Не применялся
Итоговая величина стоимости:	1348173 (Один миллион триста сорок восемь тысяч сто семьдесят три) рубля
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки, и могут быть использованы только для реализации в процедуре банкротства Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки

1.2 Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки

Таблица 2. Задание на оценку

Объект (-ы) оценки:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 55,7 кв. м. Кадастровый номер: 14:25:020003:410
Местоположение объекта (-ов) оценки:	Республика Саха (Якутия), улус Среднеколымский, г. Среднеколымск, ул. Ардасенова, 7, кв. 4
Имущественные права на объект(-ы) оценки:	Собственность
Правообладатель объекта (-ов) оценки:	ООО «Дороги Колымы»
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта (-ов) оценки	Собственность
Ограничения и обременения, связанные с объектом (-ами) оценки	Не зарегистрировано
Характеристики объекта (-ов) оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Двухкомнатная квартира, расположенная на 1 этаже многоквартирного жилого дома Полное описание объекта оценки приведено в разделе 2.1. настоящего Отчёта. Перечень документов, содержащих описание количественных и качественных характеристиках, приведены в разделе 1.11 Отчёта
Состав объекта (-ов) оценки с указанием сведений, достаточных для	Объект (-ы) оценки частей не имеет

идентификации каждой из его частей (при наличии)	
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки):	Для реализации в рамках процедуры банкротства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей, определенных в данном разделе Отчёта
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	02 сентября 2022 года
Дата составления Отчёта:	02 сентября 2022 года
Дата осмотра объекта (-ов) оценки:	Осмотр не производился в связи с невозможностью предоставления объекта к осмотру
Срок проведения оценки:	С 01 июня по 02 сентября 2022 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	В настоящем Отчёте об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость. Настоящий отчет действителен лишь для целей, указанных в Задании на оценку. Результаты оценки и Отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях, а также воспроизводиться и распространяться в любой форме без согласия между Заказчиком и Исполнителем. В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г.; статьёй 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ, оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т. е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя настоящий отчет лишь как консультационную услугу. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на объекты оценки. Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводится. Оценка стоимости объекта (-ов) оценки производилась на основании представленной Заказчиком (собственником) документов Оценка стоимости производится из допущения, что объект оценки находится в состоянии пригодном для эксплуатации в качестве жилого помещения

1.3 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснования их применения

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, обязателен к применению в силу закона;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, обязателен к применению в силу закона;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299, обязателен к применению в силу закона;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, обязателен к применению в силу закона.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза «Федерация Специалистов Оценщиков», утвержденные Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», Протокол от 03 октября 2016 г. №2 (далее стандарты СРО «СФСО»), обязателен к применению членами СРО «СФСО».

Ввиду того, что объектом оценки не является имуществом, при оценке которого потребовались бы дополнительные стандарты, данная оценка проведена с применением выше указанных стандартов оценки.

1.4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Настоящий Отчёт достоверен только в полном объёме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению ситуации и неадекватным выводам.

2. Юридическая экспертиза чистоты прав на объект оценки не производилась. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон.

3. Для целей анализа информация, полученная из различных источников, считается достоверной. Однако в текущей рыночной ситуации мы не можем гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

4. Выводы о рыночной стоимости объекта оценки действительны только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения рыночной ситуации или состояния объекта, которые могут наступить после даты оценки и повлиять на стоимость объекта.

5. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных скрытых факторов.

6. Отчет об оценке содержит наше профессиональное мнение о величине рыночной стоимости объекта.

7. Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.

8. Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил (как часть настоящего исследования) специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.

9. От оценщика не требовалось, и он не проводил анализ правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.

10. Оценщик исходил из того, что все необходимые документы на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.

11. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимают на себя ответственность за результаты таковых. Если не указано иначе, оценщик исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушений положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающихся рассматриваемого объекта оценки.

12. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории расположения объекта оценки нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредоносных материалов может повлиять на стоимость объекта оценки.

13. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.

14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчёта, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

15. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки. Итоговая

величина стоимости не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.

16. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб в случае несанкционированного использования и распространения настоящего отчета об оценке (или любой его части).

17. Расчётные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчёта. В связи с этим расчётные показатели, приведенные в тексте Отчёта, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учёта дробных составляющих.

18. Итоговая величина рыночной стоимости приведена округленно до целого по правилам математического округления.

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей, определенных в задании на оценку.

Настоящий Отчёт целиком или по частям, или публикация ссылок на Отчёт, данных, содержащихся в Отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – без письменного согласия Оценщика запрещается.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Настоящий Отчёт, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости) может использоваться только Заказчиком, чье имя указано в Отчёте, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчёту и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

Мнение Оценщика относительно стоимости действительно на дату оценки. Рыночная стоимость, определенная в Отчёте, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев от даты составления Отчёта. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что данный объект, либо его составляющие будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в Отчёте.

1.6 Заявление о соответствии

Результаты, содержащиеся в настоящем Отчёте, получены в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО №1 – ФСО №3, ФСО №7, ФСО №10).

Поскольку специалист, осуществлявший оценку, является Действительным членом Союза «Федерация Специалистов Оценщиков», то при проведении оценки были использованы стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Союза «Федерация Специалистов Оценщиков, носящие рекомендательный характер для членов СФСО.

Подписавший настоящий Отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчёте, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки оценщика.
3. В отношении объекта (-ов) оценки, являющегося предметом настоящего отчета, оценщик (а также оценочная фирма или ее сотрудники) не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта или намеревающимся совершить с ним сделку.
4. Утверждения о фактах, представленных в Отчёте, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
5. Анализ и заключения, приведенные в настоящем Отчёте об оценке, ограничены только изложенными допущениями и условиями.

6. Оценка стоимости была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой является оценщик.

7. Образование оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям о квалификации Оценщика.

8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчёта об оценке.

10. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему отчету и заключенному договору.

11. Осмотр объекта оценки производился только для ознакомления с объектом оценки.

12. Оценка рыночной стоимости произведена на основании документов, представленных Заказчиком.

13. В соответствии с п. 5 ФСО №3, при составлении отчёта об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

1.1.1. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки;

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Юридическое лицо - заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки

1.7 Сведения о заказчике и об оценщике

1.1.2. Сведения о Заказчике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Дороги Колымы»
ОГРН:	1101448000169
Дата регистрации:	от 17 мая 2010 года
Адрес регистрации:	678790, Республика Саха (Якутия), Среднеколымский улус, г. Среднеколымск, ул. Ардасенова, д. 19, кв. 4

1.1.3. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Таблица 4. Сведения об Оценщике

Фамилия, Имя, Отчество:	Молдавский Владислав Витальевич
Местонахождение оценщика:	г. Новосибирск, ул. Промышленная, д. 1А - 21
Почтовый адрес:	г. Новосибирск, ул. Советская, д. 65, вход со двора, этаж 2, офис 1
Контактный телефон:	+7 (383) 913 954 54 17
Адрес электронной почты:	ceo_veles@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Действительный член СРО Союз «Федерация Специалистов Оценщиков». Включен в реестр членов СРО «СФСО» 19.06.2018, регистрационный номер № 623, выдано 05.06.2021, срок действия свидетельства 1 год от даты выдачи.
Местонахождение СРО:	109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом НГУЭиУ о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП№633839, регистрационный номер 535, дата выдачи: 26.01.2007
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025418-1 от 15.07.2021, выданный на основании решения ФБУ «ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров» от 15.07.2021 №208; срок действия до 14.07.2024
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховой полис САО «РЕСО-Гарантия» №922/2233439914 выдан 02.09.2022, срок действия с 02.09.2022 по 01.09.2023, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	15 (Пятнадцать) лет

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

Таблица 5. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Центр экспертизы и оценки «Велес»
Основной государственный регистрационный номер (далее ОГРН):	1145476101539
Дата присвоения ОГРН:	14 августа 2014 года
Юридический адрес:	630015, г. Новосибирск, ул. Промышленная, д. 1а, кв. 21
Адрес для почтовых отправлений:	630099, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 65, вход со двора, этаж 2, офис 1
Информация о страховании дополнительной ответственности:	Страховой полис СПАО «РЕСО-Гарантия» № 922/2081818060 от 29.12.2021, срок действия с 11.01.2022 по 10.01.2023, страховая сумма 50000000 (Пятьдесят миллионов) руб.

1.1.5. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах приведена в п. 1.7.2 настоящего Отчёта. Иные специалисты и организации в проведении оценки и подготовке Отчёта об оценке участия не принимали.

1.8 Применяемые в Отчёте общие понятия и определения

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8 ФСО №1).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО №1).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО №1).

Объекты оценки (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ):

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО №1).

Рыночная стоимость объекта оценки (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичных для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме;

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (п. 5 ФСО №1).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО №1).

1.9 База оценки. Обоснование применения

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для оформления наследства, поэтому за базу оценки выбрана рыночная стоимость, которая устанавливается в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности.

1.10 Последовательность определения стоимости объектов оценки. Содержание работ, использованных для проведения оценки

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

1. заключение Договора;
 2. установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка данных на основании анализа:
- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами третьих лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

• иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе и фотодокументов), связанной с объектом оценки.

3. анализ рынка, к которому относится объект оценки;
4. выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
5. обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определению итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. составление и передача Заказчику настоящего Отчёта.

1.11 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных, устанавливающих количественные и качественные характеристики

1.1.6. Перечень документов, полученных от Заказчика:

1. Инвентаризационная опись основных средств от 11.05.2022 №1;
2. Решение арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 17.03.2022 №58-5581/2021.

1.1.7. Перечень документов, полученных из других источников

Дополнительные сведения о количественных и качественных характеристиках объекта (-ов) оценки, дополнительно получены посредством обращения к официальному сайту Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru>).

1.1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 6. Перечень данных и источников их получения

Данные	Источники получения данных
Данные об общей политической и социально-экономической обстановке в стране:	Официальный сайт Министерства экономического развития РФ: http://economy.gov.ru
Данные о социально-экономической обстановке в регионе расположения объекта оценки:	Официальный сайт ТО ФСГС Новосибирской области
Данные о ценах сделок и предложений с объектами из сегмента рынка, к которым может быть отнесен объект оценки:	Интернет-ресурсы «Авито», «ЦИАН»
Данные о количественных и качественных характеристиках объектов-аналогов:	Интернет-ресурсы «Авито», «ЦИАН»
Данные о применяемых при проведении оценки корректировках:	Исследование Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

1.1.9. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отсутствуют.

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки отсутствуют.

2 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7. Описание объекта (-ов) оценки

№№	Показатель	Значение показателя
1	2	3
Местоположение объекта оценки		
1	Тип оцениваемого имущества	Жилое помещение
2	Наименование объекта	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 55,7 кв. м. Кадастровый номер: 14:25:020003:410
3	Имущественные права	Собственность
4	Обременения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано

№№	Показатель	Значение показателя
1	2	3
5	Субъект права	ООО «Дороги Колымы»
6	Адрес (местоположение) объекта	Республика Саха (Якутия), улус Среднеколымский, г. Среднеколымск, ул. Ардасенова, 7, кв. 4
7	Инфраструктура района	Развитая. Район расположения обеспечен элементами социальной инфраструктуры. На расстоянии до 1500 м., от здания, в котором расположен объект оценки, находятся: школы, детские сады, медицинские и спортивные учреждения, объекты культуры и отдыха, магазины, а также аптеки, парикмахерские, отделения банков и др.
8	Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Прилегающая территория обустроена. Детская площадка во дворе
9	Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	Автостоянка во дворе здания объекта оценки
Сведения о доме, в котором расположен объект оценки		
10	Тип здания	Многоквартирный дом
11	Количество этажей надземной части здания	2
12	Количество этажей подземной части здания	0
13	Год постройки, г.	2008
14	Материал наружных стен	Деревянные
15	Материал перекрытий	Деревянные
16	Фундамент	Свайный
17	Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
18	Техническое обеспечение здания	К зданию подведены все необходимые коммуникации
Характеристика объекта оценки		
19	Наличие отдельного входа	нет
20	Количество комнат	2
21	Этаж расположения	1
22	Общая площадь, кв. м	55,7
23	Жилая площадь, кв. м	Нет данных
24	Площадь кухни (кухонной зоны), кв. м	Нет данных
25	Высота потолков, м	Нет данных
26	Наличие летних помещений	Нет
27	Санузел	Совмещённый
28	Наличие систем безопасности	Металлическая входная дверь в подъезд и квартиру
29	Состояние объекта (субъективная оценка)	Обычное
30	Отделка объекта, необходимые ремонтные работы	0
31	Данные о перепланировке	Не установлено
Дополнительная существенная информация		
32	Информация о текущем использовании объекта оценки:	Жилое помещение
33	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:	Нет
34	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта:	Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Дороги Колымы», сведения о балансовой стоимости не предоставлены

Описание объекта (-ов) оценки произведено на основании документов, перечисленных в разделе 1.11. Отчёта.

3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

3.1 Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

Так как в рамках данного отчёта объектом оценки являются встроенные помещения, расположенные в многоквартирном здании, анализ наиболее эффективного использования земельного участка не производился.

3.2 Анализ наиболее эффективного использования улучшений

Определения наиболее эффективного варианта использования объектов недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Физически возможные варианты использования.

Объект недвижимости по своему функциональному назначению является жилым помещением – квартирой. Физическое состояние объекта оценки не накладывает ограничений на дальнейшую его эксплуатацию.

Законодательно разрешённое использование.

В том случае, если текущее разрешённое использование будет признано запрещённым, необходимо будет перепрофилировать или снести объект. На дату проведения оценки Оценщик не располагает информацией о наличии законодательных ограничений при эксплуатации объекта оценки.

Вариант использования, приносящий максимальную доходность.

После проведения анализа месторасположения объекта и его состояния, оценщик пришел к выводу, что доходным вариантом использования объекта является использование его по функциональному назначению – жилое помещение.

Вывод. После проведения анализа оценщик пришел к выводу, что лучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его по функциональному назначению – жилое помещение: квартира. Дальнейшие расчёты по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились исходя из данного заключения.

4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки¹

Таблица 8. Основные социально-экономические показатели развития России в 2021 году

№	Показатель	2021 г.		Янв. 2022 г.
		млрд. руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	130 795,3	+4,7	
2.	Инвестиции в основной капитал		+7,6	
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+3,1	
4.	Индекс промышленного производства		+5,3	+8,6
5.	Продукция сельского хозяйства		-0,9	+0,8
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+6,0	+1,6
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв. м		+8,2	
8.	- жилых помещений		+12,7	+81,5
9.	- нежилых помещений		+10,5	
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км		+39,6	
11.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км		+5,3	+7,7
12.	в том числе, железнодорожного транспорта		+3,4	+6,0
13.	трубопроводного		+7,4	+9,7
14.	автомобильного		+5,0	+5,8
15.	Оборот розничной торговли, млрд. рублей		+7,3	+3,6
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.		+14,1	+13,0
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.		+23,5	+10,1
18.	Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2021), (сальдо положит. 190 096 млрд. долл. США)		+39,3	
19.	в том числе: экспорт товаров		+48,2	
20.	импорт товаров		+26,8	
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2021, руб.:			
22.	- номинальная		+9,8	
23.	- реальная (учитывает инфляцию)		+2,9	

¹ Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://statrelt.ru/arkhiv-analizov> – Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 25.03.2022)

№	Показатель	2021 г.	Янв. 2022 г.
24.	Ключевая ставка с 04.03.2022, %	+8,5	20,0
25.	Инфляция (годовая) на конец января 2022 года (г/г)	+8,7	
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь 2022 г.	+2,5р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	
27.	Кредиторская задолженность на 01.01.2022	+18,8	
28.	просроченная	5,0 % от кредиторск. задолж.	
29.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.01.2022	+19,5	
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.02.2022	+5,5	+5,7
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.02.2022	+15,0	+16,0
32.	Кредиты физическим лицам на 01.02.2022	+23,9	+25,1
33.	- задолженность по ипотечным жилищным кредитам	+25,1	+26,7
34.	- средневзвешенная ставка на 01.02.2022	7,59% - повышается	7,81%- повышается
35.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	(0,6%)
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-декабрь		
	- доходы	+25,9	
37.	- расходы	+10,8	
38.	- профицит, млрд. руб.	+1045,8	
39.	Международные резервы (ЗВР), на 25.02.22 643,2 млрд. долл. США	+8,3	+9,1
40.	Фонд национального благосостояния, на 01.02.22 174,9 млрд. долл. США (14% от ВВП)	-0,5	
41.	Государственный внешний долг, на 01.02.22 59,5 млрд. долл. США	+5,3	+5,7

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2021 годы были положительными, за исключением кризисных: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет высокую импортозависимость и санкционное блокирование Западом, Россию ожидают изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения.

Считаем, что перед лицом мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с многими другими странами, вводящими санкции. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020 г.),
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

4.2 Анализ влияния социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Темп роста ВРП Республики в 2022-2024 годы выше среднего значения по ДФО (РФ – 109,3%). Основной вклад в динамику обеспечит добыча полезных ископаемых.

В 2021 году прогнозируется прирост ВРП на 10,5% до 1458,8 млрд. рублей, что связано с увеличением добычи нефти (Чаяндинское и Среднеботуобинское месторождения), газа (развитие

Чаяндинского НГКМ и рост экспорта через МГ «Сила Сибири»), угля (наращивание мощностей УК «Колмар» и ПАО «Мечел»), алмазов (рост спроса).

Росту экономики в среднесрочном периоде будут способствовать развитие: - оловодобычи (месторождение Тирехтях); - формирование к 2024 году центра добычи редкоземельных металлов (месторождение Томтор); - реализация проектов с высокой добавочной стоимостью, таких как строительство судов, переработка металлических руд (Нежданинский ГОК и месторождение Кючус), производство черных металлов (создание металлургического завода), лесоматериалов (создание ЛПК), сжиженного природного газа и моторных топлив (строительство средне-тоннажного завода).

Темп роста промышленности Республики в 2022- 2024 годы выше среднего по ДФО (по РФ – 108,1%) в основном за счет динамичного развития сектора добычи полезных ископаемых (рост на 57,5% к уровню 2021 года).

За 2021 года произведено продукции на 1451,9 млрд. рублей. Объем вырос на 16,1% (ДФО – на 2,8%, РФ – на 5,3%). Динамика обусловлена ростом производства в добывающем секторе, доля которого в промышленности Республики занимает 91,9%. В том числе выросла добыча:

- прочих полезных ископаемых, не включенных в другие группировки на 19,6% (АК «АЛРОСА», восстановление спроса на бриллианты);

- природного газа и газового конденсата на 75,2% (ПАО «Газпром» (Чаяндинское НГКМ); - угля на 28,0% (ООО «Эльгауголь»);

- нефти и попутного газа на 8,1% (ООО «Таас-Юрях Нефтегазодобыча» и ПАО «Сургутнефтегаз»).

В обрабатывающей промышленности наблюдался рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции на 27,2% (бетон, цемент, сборные строительные конструкции), нефтепродуктов на 2,7% (конденсат газовый стабильный, пропан, бутан), прочих химических продуктов на 48,6% (кислород и взрывчатые вещества).

Темп роста реальной заработной платы в 2022- 2024 годах в Республике ниже среднего значения по ДФО (РФ – 107,6%), что обусловлено относительно высоким уровнем оплаты труда. В 2021 году:

- в январе - ноябре средняя заработная плата составила 78,7 тыс. рублей, 5 место в ДФО. Размер заработной платы на 24,2% выше, чем с средним по ДФО (выше, чем по РФ на 44,2%);

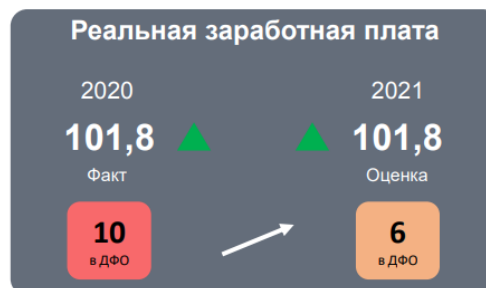
- реальные денежные доходы в III квартале выросли на 2,3% относительно уровня соответствующего периода прошлого года (ДФО – на 3,4%, РФ – на 7,6%) – 6 место в ДФО;

- уровень инфляции в декабре составил 6,18% – 10 место в ДФО (ДФО – 7,15%, РФ – 8,39%).

Цены на продовольственные товары растут опережающими темпами – рост на 7,34%, непродовольственные – на 4,89%; - покупательная способность среднедушевых доходов в III квартале составила 2,07 потребительских корзин (ДФО – 2,01, РФ – 2,22) – 6 место в ДФО. В декабре стоимость корзины – 22,7 тыс. рублей (ДФО – 20,8, РФ – 18,7); - уровень общей безработицы снижается, но остается выше, чем в среднем по макрорегиону (6,9%) – 3 место в ДФО (ДФО – 5,7%, РФ – 4,8%).

В среднесрочном периоде прогнозируется рост численности населения за счет естественного прироста и миграционного притока. Ожидается, что продолжительность жизни вырастет с 69,8 года в 2021 году до 73,3 лет в 2024 году и превысит среднее значение по ДФО (71,5).

Темп роста показателя, %



4.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Признак сегментирования - это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка.

В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры объектов недвижимости, экономические показатели коммерческих организаций.

Сегментирование рынка по товару - позволяет выявить, какие именно параметры того или иного участка могут быть привлекательными для покупателей. При этом применяют такие характеристики коммерческой недвижимости, как: местоположение, назначение объекта недвижимости, площадь, инвестиционная привлекательность, престижность и др.

Один из признаков сегментирования – площадь объекта недвижимости. Здания и помещения большей площади, как правило, продаются дороже, чем объекты меньшей площади. При этом, при прочих равных условиях стоимость 1 квадратного метра объекта недвижимости большей площади, как правило, ниже стоимости 1 квадратного метра объекта недвижимости небольшой площади.

Сегментирование рынка по основным признакам представлено в таблице ниже.

Таблица 9. Определение сегмента рынка для объектов капитального строительства

Основные признаки	Сегменты рынка
Глобальное местоположение	В черте административного центра субъекта Федерации. В административных центрах районов субъекта Федерации. В районах субъекта Федерации (кроме административных центров) В районах субъекта Федерации, вдоль федеральных трасс. Объект оценки расположен в административном центре Среднеколымского района Республики Якутия
Локальное местоположение	Для объектов, расположенных в черте административного центра субъекта Федерации локальное местоположение определяется исходя из следующего: - местоположение по административным районам города; - локальное местоположение внутри района: центр, окраина, промышленная зона; Для участков, расположенных в административных центрах районов субъекта Федерации, локальное местоположение определяется исходя из окружения: близость к границе административных центров. Для объектов, расположенных в районах субъекта Федерации локальное местоположение определяется исходя из следующего: - удаленность от трассы; - удаленность от административного центра района; - наличие окружающей инфраструктуры (коммуникации, подъездные пути и т.д.). Для объектов, расположенных вдоль федеральных трасс локальное местоположение определяется исходя из окружения: - удаленность от административных центров; - транспортный трафик. Объект оценки расположен в жилой зоне г. Среднеколымска
Назначение:	Недвижимость по назначению делится на: - жилую; - офисную; - торговую; - производственно-складскую; - универсальную. Объект оценки относится к сегменту «жилой недвижимости»
Тип объектов:	- индивидуальный дом; - часть индивидуального жилого дома; - квартира; - комната. Объект оценки относится к сегменту «квартира»
Рынок недвижимости:	Первичный Вторичный Объект оценки реализуется на вторичном рынке недвижимости
Тип передаваемых прав	- право собственности; - право пользования и владения (аренды);

Основные признаки	Сегменты рынка
	- право на земельные доли (пай). В данном отчёте оценке подлежит право собственности

4.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка к которым может быть отнесён объект оценки

В результате проведённого анализа предложений на рынке жилой недвижимости республики Якутия получены следующие выводы:

- на дату оценки в г. Среднеколымске не было предложений о продаже жилой недвижимости;
- на дату оценки в Республике Якутия (за исключением г. Якутска) предлагались к продаже 47 квартир: 11 трёхкомнатных, 28 двухкомнатных, 8 однокомнатных.
- диапазон предложения двухкомнатных квартир от 14 170 до 72 000 руб./кв. м.

4.5 Анализ ценообразующих факторов

Основные факторы, влияющие на формирование стоимости объектов оценки:

1. Торг. В случае необходимости реализация объекта оценки, сделка будет происходить в рыночных условиях, которые практикой делового оборота учитывают возможность торга при продаже. В связи с этим, при определении стоимости объектов оценки, при использовании данных предложений о продаже, применяется корректировка на торг. Размер корректировки определяется на основании исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»².

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2649-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2022

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 17.01.2022 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94

2. Передаваемые имущественные права. Цена предложения объекта, оформленного в собственность, выше цены предложения объекта, неоформленного в собственность (договор долевого участия, инвестиционный договор), что объясняется более полным набором прав при распоряжении имуществом. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора приведено ниже и определено на основании исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»³.

² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2649-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2022>

³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2656-na-dolevuyu-sobstvennost-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

на Долевою собственность квартиры - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 17.01.2022 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Долевою / Полную собственность.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся объемом прав собственности.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,69	0,88	0,79

3. Условия финансирования. Цена предложения для различных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цена за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают

4. Условия продажи. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

5. Условия рынка. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.

6. Местоположение (ликвидность местоположения). Тенденции рынка жилой недвижимости выявили следующую закономерность: цена предложения объектов, расположенных прочих населённых пунктах, к районам средней удаленности ниже, чем цена предложения объектов, приближенных к областному центру.

Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании данных о средних ценах объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке жилой недвижимости, в зависимости от района, приведенных в основании исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»⁴

⁴ <https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2648-na-mestopolozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

на Местоположение квартир в больших, крупных и крупнейших городах - корректировки на 01.01.2022 года

1	Характеризуется размещением объектов главных федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории			1,00
2	Центр массовой розничной торговли города. Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории	0,79	0,94	0,87
3	Административные центры городского округа, городского района. Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории	0,78	0,93	0,86
4	Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города. Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной обеспеченностью или наличием метро, престижностью проживания	0,85	0,91	0,88
5	Спальные районы города, граничащие к пригороду. Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием необходимых объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков	0,46	0,67	0,57
6	Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города. Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской, общественной застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков	0,26	0,68	0,48
7	Квартиры в домах, расположенных на первой улице от береговой полосы курортных городов, по сравнению с квартирами в домах, расположенных на других улицах этого населенного пункта	1,05	1,22	1,14

7. Площадь. Ликвидность объекта-аналога падает по сравнению с объектом оценки в случае существенного превышения площади объекта-аналога. При оценке объектов недвижимости учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра.

Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора недвижимости приведено ниже и определено согласно данным, приведенным в исследовании Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»⁵.

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 17.01.2022 г.)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C=b^{\frac{1}{n}} S^{\frac{1}{n}}$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0.626$) выявило коэффициент торможения $n = -0.11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (So/Sa)^{-0.11}$$

8. Расположение в здании (этаж). Наиболее коммерчески привлекательными являются помещения, расположенные на 1-ом этаже здания. Среднее значение размера корректирующего коэффициента по данному ценообразующему фактору и диапазон значений приведён в исследовании Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»⁶.

⁵ <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2658-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

⁶ <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2654-na-etazh-raspolzheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

на Этаж расположения квартиры в домах типовой (массовой) застройки - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 17.01.2022 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:				
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,91	1,00	0,95
на крайних этажах:				
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,89	0,96	0,92
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать Выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,98	1,05	1,01
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	0,99	0,95
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,6%	11,1%	7,0%

9. Материал стен. Корректировка, применяемая в расчетах, определена Оценщиком на основании сопоставления стоимости жилых помещений однотипных по своим физическим характеристикам за исключением параметра «материала стен дома». Корректировка принята на основании исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»⁷.

[statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2645-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2645-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma)

СтатРиелт
некоммерческая организация

[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) [База недвижимости](#) [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оформление прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Компании на рынке](#) [Отзывы и предложения](#)

на Материал стен многоквартирного жилого дома - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 17.01.2022 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,99	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,82	0,92	0,86
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,42	0,66	0,53

10. Состояние внутренней отделки. Поправка отражает общее состояние объекта оценки по сравнению с объектами аналогами. Корректировка принята на основании исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»⁸.

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2645-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2666-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

на Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 17.01.2022 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Износ отделки и инженерных коммуникаций (иногда называют "на ремонт" квартиры).
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся состоянием отделки квартиры.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потери)	0,94	1,00	0,97
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,88	0,95	0,92
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	0,84	0,89	0,87
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,77	0,85	0,82

11. Корректировки удельной рыночной стоимости на тип и количество санузлов квартиры. Корректировка определена на основании исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»⁹.

statrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2664-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartir-korrektirovki-na-01-01-2022-goda

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 17.01.2022 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,95	1,00	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,00	1,08	1,03
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла	0,82	0,90	0,85

5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЁТОВ

5.1 Обоснование выбора и описание процесса оценки в части применения / не применения методов затратного подхода

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

⁹ <https://statrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2664-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartir-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

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

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства (закладки) на нем здания (иного имущества), аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Элементы затратного подхода в части расчёта стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Стоит отметить, что затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (ФСО 7, п. 24).

Объект оценки представляет собой встроенное жилое помещение, поэтому учитывая положение ФСО №7, Оценщик принял решение не производить расчёты стоимости объекта оценки в части применения методов затратного подхода в данном Отчёте.

5.2 Обоснование выбора и описание процесса оценки в части применения/не применения методов доходного подхода

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках доходного подхода процедура расчётов, в соответствии с ФСО №1, производится в следующей последовательности:

1. Установление периода прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

2. Исследование способности объектов оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также заключение о способности объектов приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

3. Определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектами оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

4. Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В ФСО №1 указана последовательность определения рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков, который, как правило, используется для объектов недвижимости, которые генерируют или могут генерировать потоки доходов с любым законом изменения.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во

времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

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

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

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

Так как объекты недвижимости относятся к сегменту жилой недвижимости, не предназначенной для извлечения дохода, то Оценщик принял решение отказаться от применения методов доходного подхода в рамках данного Отчёта.

5.3 Обоснование выбора и описание процесса оценки в части применения/не применения методов сравнительного подхода

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.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Метод сравнимых продаж наиболее объективен; он основывается на изучении и анализе рынка аналогичных предложений и продаж по недавно прошедшим сделкам, а также на предположении, что благоразумный покупатель не заплатит за аналогичный объект той же полезности цену большую, чем по недавно прошедшим сделкам. Наиболее вероятная цена, при которой объект перейдет из рук продавца в руки покупателя, та цена, которую дадут за объект при соблюдении следующих условий: покупатель и продавец имеют одну мотивацию; покупатель и продавец достаточно информированы для принятия решений; сделка не является вынужденной.

Метод прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода позволяет наиболее корректно производить определение рыночной стоимости данного объекта оценки в связи с тем, что на рынке существуют аналогичные сделки, а данный подход основывается на изучении и анализе рынка аналогичных предложений и по недавно прошедшим сделкам продаж.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор объектов-аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже.

Выбор единиц сравнения

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 м²), либо экономическая.

За единицу сравнения принимаем стоимость 1 м².

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировки проводятся элементам сравнения последовательно.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры. Оценщик учел следующие виды корректировок.

Согласование результатов корректировки значений по выбранным объектам-аналогам

Полученные откорректированные данные по стоимости единицы сравнения нескольких аналогичных объектов, используем для получения среднерыночной величины с помощью средневзвешенной величины:

$$k_i = \frac{\frac{1}{x_i}}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{1}{x_1} + \frac{1}{x_2} + \frac{1}{x_3} + \dots + \frac{1}{x_n} \right)}$$

Где

$x_1, x_2, \dots, x_n$ – сумма абсолютных корректировок по объекту-аналогу;

k – весовой коэффициент, характеризующий близость объекта-аналога к объекту оценки.

n – номер аналога;

Сравнительный подход применяется в рамках данного Отчёта, поскольку для применения данного подхода имеется достаточное количество доступной и достоверной информации по объектам-аналогам.

5. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

5.4 Расчёт стоимости объекта оценки в части применения методов сравнительного подхода

Выбор объектов-аналогов

Критерии отбора объектов-аналогов:

- дата экспозиции – до даты оценки;

- местоположение – схожее по инвестиционной и деловой привлекательности с местоположением объектов оценки;

- назначение.

В целом среди элементов сравнения Оценщиком были выделены:

- имущественные права на объекты;
- условия продажи;
- дата предложения (экспозиции);
- местоположение объекта;
- физические характеристики (общая площадь; расположение относительно «красной линии»; назначение объекта; наличие коммуникаций).

Выбор единиц сравнения

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 м²), либо экономическая.

Единицы сравнения объекта:

- цена за 1 м²;
- цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 м³.

За единицу сравнения принимаем стоимость за 1 кв. м. площади объекта.

Таблица 10. Сведения об объектах-аналогах, расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом

№ №	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Источник информации:			https://yakutsk.cian.ru/sale/flat/272303491/	https://www.avito.ru/churapcha/kvartiry/2-k.kvartira.49m.12et.2546009271	https://yakutsk.cian.ru/sale/flat/277314563/	https://www.avito.ru/ayhal/kvartiry/2-k.kvartira.384m.22et.2349416745
2	Назначение:		Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира
3	Местоположение:		Среднеколымский улус, г. Среднеколымск, ул. Ардасенова, 7, кв. 4	Мирнинский район, Удачный, Новый Город микрорайон, 15	Чурапчинский улус, с. Чурапча, ул. Нидыли, 1	Мирнинский район, Удачный, Новый Город микрорайон, 25Н	Мирнинский муниципальный р-н, пос. городского типа Айхал, Молодёжная ул., 14
4	Цена сделки/предложения:	руб.	-	2 700 001	2 700 000	2 435 000	1 100 000
5	Площадь общая:	кв. м	55,7	60,0	49,0	57,0	38,4
6	Цена за 1 кв. м:	руб./кв. м	-	45 000	55 102	42 719	28 646
7	Приведение цены предложения к цене продажи:			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
8	Корректировка:	%		-8,0	-8,0	0,0	-8,0
9	Скорректированная цена:	руб./кв. м		41 400	50 694	42 719	26 354
10	Оцениваемые права:		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
11	Корректировка:	%		0,0	0,0	0,0	0,0
12	Скорректированная цена:	руб./кв. м		41 400	50 694	42 719	26 354
13	Условия финансирования:		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
14	Корректировка:	%		0,0	0,0	0,0	0,0
15	Скорректированная цена:	руб./кв. м		41 400	50 694	42 719	26 354
16	Наличие обременений:		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
17	Корректировка:	%		0,0	0,0	0,0	0,0
18	Скорректированная цена:	руб./кв. м		41 400	50 694	42 719	26 354
19	Условия рынка (время продажи):		Август 2022 г.	Август 2022 г.	Август 2022 г.	Август 2022 г.	Август 2022 г.

№ №	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	2	3	4	5	6	7	8
20	Корректировка:	%		0,0	0,0	0,0	0,0
21	Скорректированная цена:	руб./кв. м		41 400	50 694	42 719	26 354
22	Адрес:		Среднеколымский улус, г. Среднеколымск, ул. Ардасенова, 7, кв. 4	Мирнинский район, Удачный, Новый Город микрорайон, 15	Чурапчинский улус, с. Чурапча, ул. Нидьили, 1	Мирнинский район, Удачный, Новый Город микрорайон, 25Н	Мирнинский муниципальный р-н, пос. городского типа Айхал, Молодёжная ул., 14
23	Корректировка:	%		0,0	0,0	0,0	0,0
24	Скорректированная цена:	руб./кв. м		41 400	50 694	42 719	26 354
25	Тип квартиры:		Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира
26	Корректировка:	%		0,0	0,0	0,0	0,0
27	Скорректированная цена:	руб./кв. м		41 400	50 694	42 719	26 354
28	Этаж расположения:		Первый	Средний	Первый	Средний	Последний
29	Корректировка:	%		-8,0	0,0	-8,0	-3,2
30	Скорректированная цена:	руб./кв. м		38 088	50 694	39 301	25 511
31	Общая площадь, кв. м:		55,7	60,0	49,0	57,0	38,4
32	Корректировка:	%		0,8	-1,4	0,3	-4,0
33	Скорректированная цена:	руб./кв. м		38 393	49 984	39 419	24 491
34	Санузел		Совмещённый	Совмещённый	Совмещённый	Совмещённый	Совмещённый
35	Корректировка:	%		0,0	0,0	0,0	0,0
36	Скорректированная цена:	руб./кв. м		38 393	49 984	39 419	24 491
37	Фактическое состояние помещения:		Среднее	Среднее	Среднее	Среднее	Среднее
38	Корректировка:	%		0,0	0,0	0,0	0,0
39	Скорректированная цена:	руб./кв. м		38 393	49 984	39 419	24 491
40	Отделка		Среднее	Среднее	Среднее	Среднее	Среднее
41	Корректировка:	%		0,0	0,0	0,0	0,0
42	Скорректированная цена:	руб./кв. м		38 393	49 984	39 419	24 491
43	Материал стен:		Деревянные	Панельный	Панельный	Панельный	Деревянный

№ №	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	2	3	4	5	6	7	8
44	Корректировка:	%		-44,2	-44,2	-44,2	0,0
45	Скорректированная цена:	руб./кв. м		21 423	27 891	21 996	24 491
46	Общая валовая коррекция:			61,0	53,6	52,5	15,2
47	Весовой коэффициент:	доля		0,1367	0,1556	0,1589	0,5488
48	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м:	руб./кв. м	24 204				
49	Рыночная стоимость объекта недвижимости:	руб.	1 348 173				

Обоснование корректировок

Корректировка на торг

Поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки. В связи с этим, для всех объектов-аналогов применялась корректировка на торг. Размер корректировки, принятый к расчётам составляет -8,0 %¹⁰.

Корректировка на передаваемые права

Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между объектом оценки и объектом аналогом. Поскольку подобранные объекты-аналоги оформлены на праве собственности, равно как и объект оценки, условия признаны сопоставимыми и корректировка не вводилась.

Корректировка на условия продажи

В случае необходимости реализация объекта оценки будет происходить на открытом рынке. Продажа объектов аналогов производится также на открытом рынке, в связи с этим, корректировка на условия продажи не применялась.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен и продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменение в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. Поправка вносится в том случае, когда объекты-аналоги были проданы (предложены) на рынке недвижимости и за период времени от даты продажи (предложения) цены на рынке изменялись.

Все объекты-аналоги представлены к продаже в августе 2022 года, поэтому условия признаны сопоставимыми и корректировка не вводилась.

Корректировка на местоположение

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости это – транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д.

Местоположение объектов-аналогов и объектов оценки признано сопоставимым, поэтому условия признаны сопоставимыми и корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж расположения

Все объекты расположены на средних и последнем этажах, поэтому ко всем объектам-аналогам применена корректировка на основании данных «СтатРиелт».

Корректировка на площадь

Объекты-аналоги имеют различную площадь, поэтому к ним применена корректировка на основании данных Ассоциации «СтатРиелт»¹¹.

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	55,7	60,0	49,0	57,0	38,4
Значение функции $y=S_{OO}/S_{OA}^{-0,11}$	1,00	1,01	0,99	1,00	0,96
Корректировка		0,8	-1,4	0,3	-4,0

Корректировка на тип санузла

Условия признаны сопоставимыми и корректировка к объектам-аналогам не вносилась.

Корректировка на фактическое состояние, внутреннюю отделку помещения

Состояние отделки объекта оценки определено как среднее, равно как и объектов-аналогов, поэтому условия признаны сопоставимыми и корректировка не вводилась.

Корректировка на материалы стен дома

Объекты оценки расположены в деревянном доме, а объекты-аналоги в панельных домах, , поэтому ко всем объектам-аналогам применена корректировка на основании данных «СтатРиелт».

$(0,53/0,95-1)*100 = -44,2 (\%)$.

Взвешивание скорректированных цен аналогов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер отношения величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия оценщика к

¹⁰ <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2649-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2022>

¹¹ <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2661-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов (V_i) производился по следующей формуле:

$$V_i = \frac{1/X_i}{\sum (1/X_i)}, \text{ где}$$

V_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

X_i – общая валовая коррекция.

Поправка учитывает разницу между площадью объекта оценки и объектами аналогами. Как показывает практика, что для объектов с большей площадью стоимость предложения снижается в зависимости от величины общей площади. Ликвидность объекта-аналога падает по сравнению с объектом оценки в случае существенного превышения площади объекта-аналога.

Таблица 11. Результаты, полученные в части применения методов сравнительного подхода

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 55,7 кв. м. Кадастровый номер: 14:25:020003:410	1348173
--	---------

6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

В настоящем разделе Отчёта сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта;

C_1 – результат оценки затратным подходом;

C_2 – результат оценки сравнительным подходом;

C_3 – результат оценки доходным подходом;

K_1, K_2, K_3 – соответствующие весовые коэффициенты ($K_1 + K_2 + K_3 = 1$).

Сравнительный подход дает наиболее точный расчет при достаточно большом количестве достоверных сопоставимых рыночных данных. Однако, расчет этим подходом основан на цене предложения, которая, с некоторой вероятностью отличается от реальной цены сделки.

Расчет стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на анализе рыночной информации о ставках аренды, которые отражают привлекательность объекта недвижимости для типичного инвестора. Данные о величине арендных ставок являются более открытой и доступной информацией по сравнению с данными о цене продаж объектов. Однако, точно определить ставку капитализации доходов в условиях неопределенности и риска достаточно сложно.

Для согласования результатов расчета рыночной стоимости объекта недвижимости, расчет которого происходил с использованием различных подходов, использовался метод анализа иерархий.

Этот метод является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений. Такой подход к решению проблемы выбора исходит из естественной способности людей думать логически и творчески, определять события и устанавливать отношения между ними.

Пусть в конкретной задаче необходимо определить состав некоторого объекта. Причем пусть $A_1, A_2, \dots, A_n$ основные факторы, определяющие состав объекта. Тогда для определения структуры объекта заполняется матрица парных сравнений.

Для определения итоговой величины стоимости объекта использован метод анализа иерархий, согласно результатам которого, присвоены определенные весовые коэффициенты. Сумма весовых коэффициентов для всех подходов равна единице.

Таблица 12. Матрица парных сравнений

	A_1	A_2	A_3	...	A_n
A_1	1	a_{12}	a_{13}	...	a_{1n}
A_2	a_{21}	1	a_{23}	...	a_{2n}
A_3	A_{31}	A_{32}	1	...	A_{3n}
...	...	...	...	...	...
A_n	a_{n1}	a_{n2}	a_{n3}	...	1

Если обозначить долю фактора A_i через w_i , то элемент матрицы $a_{ij} = w_i / w_j$.

Таким образом, в предлагаемом варианте применения метода парных сравнений, определяются не величины разностей значений факторов, а их отношение. При этом очевидно $a_{ij} = 1/a_{ji}$. Следовательно, матрица парных сравнений в данном случае является положительно определенной, обратносимметричной матрицей, имеющей ранг равный 1.

Работа экспертов состоит в том, что, производя попарное сравнение факторов $A_1, \dots, A_n$ эксперт заполняет таблицу парных сравнений. Важно понять, что если $w_1, w_2, \dots, w_n$ неизвестны заранее, то попарные сравнения элементов производятся с использованием субъективных суждений, численно оцениваемых по шкале, а затем решается проблема нахождения компонент w .

Определение вектора w состоит в следующем: суммируются по строкам элементы матрицы парных сравнений (для каждого значения i вычисляется сумма $a_i = a_{i1} + a_{i2} + \dots + a_{in}$). Затем все a_i нормируются так, чтобы их сумма была равна 1. В результате получаем искомый вектор w . Таким образом $w_i = a_i / (a_1 + a_2 + \dots + a_n)$.

Для проведения субъективных парных сравнений Т. Саати была разработана шкала относительной важности.

Таблица 13. Шкала относительной важности

Интенсивность относительной важности	Определение	Объяснение
0	Не сравнимы	Эксперт затрудняется в сравнении
1	Равная важность	Равный вклад двух видов деятельности в цель
3	Умеренное превосходство одного над другим	Опыт и суждения дают легкое превосходство одному виду деятельности над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Опыт и суждения дают сильное превосходство одному виду деятельности над другим
7	Значительное превосходство	Одному из видов деятельности дается настолько сильное превосходство, что оно становится практически значительным
9	Очень сильное превосходство	Очевидность превосходства одного лишь вида деятельности над другим подтверждается наиболее сильно
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведенных выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3).	

Выбор шкалы определялся следующими требованиями:

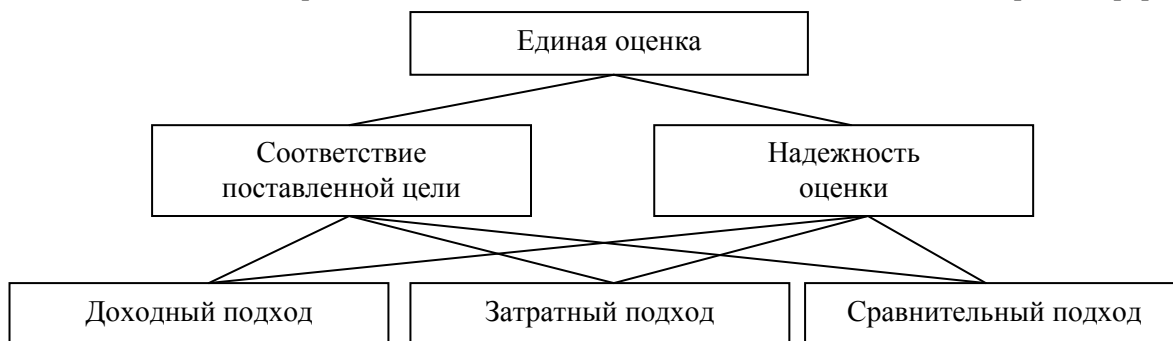
- Шкала должна давать возможность улавливать разницу в чувствах людей, когда они проводят сравнения, различать как можно больше оттенков чувств, которые имеют люди.
- Эксперт должен быть уверенным во всех градациях своих суждений одновременно.

Как показывают работы автора Т. Саати по сравнению этой шкалы с 28 другими шкалами, предложенными разными лицами, эта шкала и ее незначительные модификации лучше, чем все другие шкалы.

Хочется к этому лишь добавить, что данный метод парных сравнений и данная шкала чрезвычайно хорошо приспособлены к особенностям обработки информации человеком. Но при этом данная шкала не

является обязательной. Как видно из приведенного краткого описания данная модификация метода безразлична к обычно используемым типам шкал.

На наш взгляд требование соответствия применяемого метода цели, с которой проводится оценки является важнейшим. Но одновременно нельзя не принимать во внимание и оценки, полученные другими методами. Также нельзя не учитывать и степень надежности используемой исходной информации. В результате объединения этих требований и в соответствии с описанным подходом построим иерархию.



Иерархия подходов к оценке

В соответствии с построенной иерархией, для получения единой оценки, прежде всего, необходимо определиться в той степени, в которой характеристики «соответствие поставленной цели» и «надежность оценки» определяют единую оценку. Совершенно ясно, что обе характеристики важны, но которая важнее и во сколько важнее необходимо определить в первую очередь. Для этого наряду с другими подходами можно воспользоваться и методом попарных сравнений. Для этого заполним матрицу парных сравнений.

Так как в данном отчёте применялись методы лишь одного подхода, то полученным в части применения методов расчётов значениям, присвоен коэффициент 1,0 и корректировка не вводилась

Проведя необходимые расчеты, получили следующие весовые коэффициенты для традиционных подходов:

Затратный – 0,0;
Сравнительный – 1,0;
Доходный – 0,0.

Таблица 14. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ №	Наименование	Сравнительный подход		Доходный подход		Затратный подход		Рыночная стоимость
		Стоимость	Вес	Стоимость	Вес	Стоимость	Вес	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 55,7 кв. м. Кадастровый номер: 14:25:020003:410	1348173	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1348173

Результаты проведенного анализа и расчётов позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки: Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 55,7 кв. м. Кадастровый номер: 14:25:020003:410, по состоянию на дату оценки: 02 сентября 2022 года, по расчётам оценщика, составляет, округленно:

1348173 (Один миллион триста сорок восемь тысяч сто семьдесят три) рубля.

Оценщик
Генеральный директор ООО ЦЭО «Велес»


М.П.  В.В. Молдавский

Приложение №1. Список использованных источников

1. Анализ практики оценки недвижимости. А.В. Каминский, Ю. И. Страхов, Е. М. Трейгер. М.: Международная академия экономики и консалтинга, 2004;
2. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер 2000;
3. Международные стандарты оценки. Книга 1,2. -ОАО «Типография НОВОСТИ», 2000;
4. «Оценка недвижимости», Генри С. Харрисон учебное пособие, Российское общество оценщиков, 1994г.;
5. «Оценка недвижимости», Грязнова А.Г., Федотова М.А. учебное пособие, М., «Финансы и статистика», 2002г.;
6. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты» под редакцией В.В. Григорьева, М., «ИНФРА-М», 1997г.;
7. Данные Ассоциации «СтатРиелт»;
8. Гражданский кодекс РФ. Части 1, 2. Официальный текст. – М., 1996;
9. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297;
10. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298;
11. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297;
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 №611.

Приложение №2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Подготовлено с использованием системы ГАРАНТ

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Форма по ОКУД по ОКПО	Код
	0317001 63846761
Вид деятельности	ОКВЭД 42.11
Основание для проведения инвентаризации: _____	номер
	1
Дата начала инвентаризации	21.03.2022
Дата окончания инвентаризации	11.05.2022
Вид операции	

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств

Номер документа	Дата составления
1	11.05.2022

Основные средства _____

находящиеся _____ В собственности _____

Местонахождение _____ в собственности организации, на ответственном хранении, в т. ч. Арендованные _____

Арендодатель* _____

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий	_____	Устюгов А.Ю.
должность	подпись	расшифровка подписи
_____	_____	_____
должность	подпись	расшифровка подписи
_____	_____	_____
должность	подпись	расшифровка подписи
_____	_____	_____

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Подготовлено с использованием системы ГАРАНТ

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		12	
1	помещение жилое площадью 55,7 кв.м. кад. №14-25-020003-410 по адресу Республика Саха (Якутия), ул. Среднеколымский, г. Среднеколымск, ул. Ардасенова, 7, кв.4 (обременение в виде ипотеки и запрещения регистрации)								1			
Итого									1			

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров _____ **Один** _____

б) общее количество единиц фактически _____ **Одна** _____

в) на сумму фактически _____ **Ноль** _____

--- руб. --- коп.

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров _____ Один
Прописью
б) общее количество единиц фактически _____ Одна
Прописью
в) на сумму фактически _____ Ноль
Прописью
--- руб. --- коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий

должность

подпись

Устюгов А.Ю.

расшифровка подписи

Члены комиссии:

должность

подпись

Котенева К.В.

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий

должность

подпись

Устюгов А.Ю.

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

« 11 » мая 2022 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Конкурсный управляющий

должность

подпись

Устюгов А.Ю.

расшифровка подписи

« 11 » мая 2022 г.



требование Федеральной налоговой службы в лице Управления Федеральной налоговой службы по Республике Саха (Якутия) в размере 799 491,54 руб., в том числе: основной долг в размере 767 458,01 руб. основного долга, 24 233,53 руб. пени, 7 800 руб. штраф (определение об исправлении описок, опечаток или арифметических ошибок от 13.01.2022); временным управляющим должника утвержден арбитражный управляющий Устогов Александр Юрьевич (ИНН 540862218975, регистрационный номер в едином государственном реестре арбитражных управляющих 12268, адрес для корреспонденции: 630102, г. Новосибирск, ул. Нижегородская, д. 6, подъезд 31а), член ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления».

Сообщение о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» №236 от 25.12.2021.

Суд в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации проводит судебное заседание в отсутствие иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, извещенных о времени и месте судебного заседания надлежащим образом в порядке статей 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на интернет-сайте Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) www.yakutsk.arbitr.ru.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)"), частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным данным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии с п. 1 ст. 53 Закона о банкротстве, решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных ст. 3 настоящего Федерального закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

Согласно п. 2 ст. 3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или)

Официальный сайт Арбитражного суда Республики Саха (Якутия): www.yakutsk.arbitr.ru
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).



Арбитражный суд Республики Саха (Якутия)

ул. Курашова, д. 28, бокс 8, г. Якутск, Республика Саха (Якутия), 677000,
www.yakutsk.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

город Якутск

17 марта 2022 года

Дело № 458-558/2021

Резолютивная часть объявлена 10.03.2022.

Полный текст изготовлен 17.03.2022.

Арбитражный суд Республики Саха (Якутия) в составе судьи Евсеевой Е.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Соян И.М., рассмотрев в открытом судебном заседании отчет временного управляющего о результатах проведения процедуры наблюдения и ходатайство временного управляющего о признании должника банкротом и об открытии процедуры конкурсного производства, в деле по заявлению Федеральной налоговой службы России о признании общества с ограниченной ответственностью «Дороги Колымы» (ИНН 1423010989, 678790, г. Среднеколымск, ул. Ардашенова, д. 19, кв. 4) несостоятельным (банкротом), в деле по заявлению Федеральной налоговой службы России о признании общества с ограниченной ответственностью «Дороги Колымы» (ИНН 1423010989, 678790, г. Среднеколымск, ул. Ардашенова, д. 19, кв. 4) несостоятельным (банкротом), в отсутствие лиц, участвующих в деле о банкротстве, надлежаще извещенных о времени и месте судебного заседания,

установил:

определением Арбитражного суда Республика Саха (Якутия) от 22.12.2021 по делу №А58-558/2021 в третью очередь реестра требований кредиторов должника включено

Официальный сайт Арбитражного суда Республики Саха (Якутия): www.yakutsk.arbitr.ru
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

В силу п. 1 ст. 75 Закона о банкротстве по окончании процедуры наблюдения арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов принимает решение о введении следующей процедуры банкротства.

По общему правилу вопрос о том, какую именно процедуру банкротства следует выбрать в отношении должника, после окончания процедуры наблюдения, относится к исключительной компетенции первого собрания кредиторов должника.

В соответствии с п. 2 названной статьи Закона о банкротстве в случае, если первым собранием кредиторов не принято решение о применении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный суд откладывает рассмотрение дела в пределах срока, установленного ст. 51 настоящего Федерального закона, и обязывает кредиторов принять соответствующее решение к установленному арбитражным судом сроку.

Как разъяснено в п. 26 Постановления Пленума ВАС РФ от 15.12.2004 N 29 "О некоторых вопросах практики применения Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", при рассмотрении арбитражными судами дел о банкротстве должника, возбужденных по заявлению должника, в случае если первым собранием кредиторов не принято решения о введении одной из процедур банкротства, в том числе в связи с тем, что кредиторы не предъявили свои требования в порядке, предусмотренном ст. 71 Закона о банкротстве, или собрание кредиторов не состоялось, суд откладывает рассмотрение дела в пределах срока, установленного ст. 51 Закона. В случае невозможности отложения рассмотрения дела в пределах названного срока арбитражный суд принимает один из судебных актов, указанных в абзацах третьем - пятом п. 2 ст. 75 Закона.

При отсутствии возможности отложить рассмотрение дела в пределах срока, установленного ст. 51 настоящего Федерального закона, арбитражный суд:

выносит определение о введении финансового оздоровления, если имеется ходатайство учредителей (участников) должника, собственника имущества должника - унитарного предприятия, уполномоченного государственного органа, а также третьего лица или третьих лиц, при условии предоставления достаточного обеспечения исполнения обязательств должника в соответствии с графиком погашения задолженности, размер которого должен превышать размер обязательств должника, включенных в реестр требований кредиторов на дату проведения первого собрания кредиторов, не менее чем на двадцать процентов. При этом график погашения задолженности должен предусматривать начало погашения задолженности не позднее чем через месяц после вынесения арбитражным судом официального сайта Арбитражного суда Республики Саха (Якутия): www.yakutsk.arbitr.ru (информация о движении дела, справочные материалы и др.).

определения о введении финансового оздоровления и погашение требований кредиторов ежемесячно, пропорционально, равными долями в течение года с даты начала удовлетворения требований кредиторов;

при отсутствии оснований для введения финансового оздоровления, предусмотренных настоящей статьей, выносит определение о введении внешнего управления, если у арбитражного суда есть достаточные основания полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена;

при наличии признаков банкротства, установленных настоящим Федеральным законом, и при отсутствии оснований для введения финансового оздоровления и внешнего управления, предусмотренных настоящей статьей, принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Из приведенных выше положений следует, что отсутствие решения первого собрания кредиторов не является обстоятельством, препятствующим рассмотрению дела о банкротстве. Возможность принятия судом соответствующего судебного акта по окончании процедуры наблюдения при отсутствии решения первого собрания кредиторов о выборе последующей процедуры банкротства установлена Законом о банкротстве.

Как следует из материалов дела единственным кредитором должника является Управление Федеральной налоговой службе по Республике Саха (Якутия).

Судом установлено, что первое собрание кредиторов должника было проведено 16.02.2022 кредитор, уведомлён временным управляющим, следовательно, решений о введении следующей процедуры банкротства единственным кредитором не принималось.

Из проведенного временным управляющим анализа финансового состояния должника усматривается, что: должник зарегистрирован в качестве юридического лица основным государственным регистрационным номером – 1101448000169, присвоен: ИНН 1423010989, КПП 142301001, коды по ОКВЭД (виды деятельности): основной вид деятельности: 42.11 строительство автомобильных дорог и автомагистралей 42.12 строительство железных дорог и метро 49.41.1 перевозка грузов специализированными автотранспортными средствами, лицензия и разрешения отсутствуют. По данным ЕГРН, за ООО «Дороги Кольмы» зарегистрировано помещение жалоб площадью 55,7 кв.м. кад. №14:25:020003:410 по адресу Республика Саха (Якутия), улус Среднеколымский, г. Среднеколымск, ул. Ардаасенова, 7, кв.4 (обременение в виде ипотеки и запрещения регистрации).

Согласно отчету временного управляющего: чистая прибыль составляет 34,41% балансовой стоимости активов; норма чистой прибыли составляет 12,29%, что означает низкую доходность финансовой деятельности предприятия. Официальный сайт Арбитражного суда Республики Саха (Якутия): www.yakutsk.arbitr.ru (информация о движении дела, справочные материалы и др.).

Суд, исследовав материалы дела, приходит к выводу об отсутствии документально подтвержденной информации о наличии имущества должника и источников покрытия расходов на проведение процедуры банкротства.

Из разъяснений, изложенных в пункте 14 Постановлении Пленума ВАС РФ от 17.12.2009 N 91 «О порядке погашения расходов по делу о банкротстве» следует, что если в ходе рассмотрения дела о банкротстве, в том числе при рассмотрении обоснованности заявления о признании должника банкротом, обнаружится, что имеющегося у должника имущества недостаточно для осуществления расходов по делу о банкротстве, судья по своей инициативе либо по ходатайству участвующего в деле лица назначает судебное заседание для рассмотрения вопроса о прекращении производства по делу.

О времени и месте указанного судебного заседания суд извещает должника, арбитражного управляющего, представителя собрания (комитета) кредиторов (при его отсутствии - всех конкурсных кредиторов и уполномоченные органы), представителя собственника имущества должника - унитарного предприятия или учредителей (участников) должника и конкурсного кредитора или уполномоченный орган, обратившихся с заявлением о признании должника банкротом.

В материалах дела отсутствуют доказательства о наличии у должника имущества, достаточного для покрытия судебных расходов.

На основании вышеизложенного суд назначает судебное заседание по вопросу прекращения производства по делу и лиц, участвующих в деле о банкротстве – представить доказательства наличия у ООО «Дороги Колымы» денежных средств в размере, достаточном для погашения расходов по делу о банкротстве.

Согласно статье 127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 настоящего Федерального закона.

Согласно пункту 1 статьи 73 Закона о банкротстве определение кандидатуры арбитражного управляющего или саморегулируемой организации входит в компетенцию первого собрания кредиторов.

Решение о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, принимается собранием кредиторов большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, требования которых включены в реестр требований кредиторов (абзац 9 пункта 2 статьи 15 Закона о банкротстве).

Официальный сайт Арбитражного суда Республики Саха (Якутия): www.yakutsk.arbitr.ru
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

Материалами дела установлено, что на дату судебного заседания первым собранием кредиторов решение по вопросу избрания кандидатуры арбитражного управляющего не принято.

Согласно абзацу 3 пункта 3 статьи 75 Закона о банкротстве в случае, если административный, внешний или конкурсный управляющий не был утвержден одновременно с введением соответствующей процедуры, а также в необходимых случаях арбитражный суд возлагает исполнение обязанностей соответствующего арбитражного управляющего на временного управляющего.

В случае, если арбитражный суд принял решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства и если невозможно утвердить конкурсного управляющего одновременно с принятием такого решения, временный управляющий исполняет обязанности конкурсного управляющего до даты утверждения конкурсного управляющего.

Учитывая, что первое собрание кредиторов не состоялось, арбитражным судом в порядке статьи 75 Закона о банкротстве принято решение о назначении исполняющим обязанности конкурсного управляющего Устюгова Александра Викторовича до утверждения кандидатуры конкурсного управляющего.

Исполняющему обязанности конкурсного управляющего предлагается провести собрание кредиторов для рассмотрения вопроса о выборе саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден конкурсный управляющий или о выборе кандидатуры конкурсного управляющего, а также о требованиях к кандидатуре такого управляющего. Доказательства проведения собрания кредиторов, его правомочности, а также доказательства направления протокола собрания кредиторов в саморегулируемую организацию представить в арбитражный суд.

В силу статьи 102 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основания и порядок уплаты государственной пошлины устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно подпункту 5 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, государственная пошлина при подаче заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) уплачивается в размере 6 000 рублей.

Государственная пошлина подлежит отнесению на должника в соответствии со статьей 59 Закона о банкротстве.

Официальный сайт Арбитражного суда Республики Саха (Якутия): www.yakutsk.arbitr.ru
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

Руководствуясь статьями 3, 45, 52, 53, 75, 124, 126 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 110, 167, 170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

процедуру наблюдения прекратить.

Признать общество с ограниченной ответственностью «Дороги Колымы» (ИНН 1423010989, 678790, г. Среднеколымск, ул. Ардаасенова, д. 19, кв. 4) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении общества с ограниченной ответственностью «Дороги Колымы» (ИНН 1423010989, 678790, г. Среднеколымск, ул. Ардаасенова, д. 19, кв. 4) конкурсное производство.

Возложить исполнение обязанностей конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Дороги Колымы» (ИНН 1423010989) на Устюгова Александра Юрьевича (ИНН 540862218975, регистрационный номер в свободном государственном реестре арбитражных управляющих 12268, адрес для корреспонденции: 630102, г. Новосибирск, ул. Нижегородская, д. 6, подъезд 31а), члена ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления» до утверждения нового конкурсного управляющего.

Обязать исполняющего обязанности конкурсного управляющего должника – общества с ограниченной ответственностью «Дороги Колымы» (ИНН 1423010989) Устюгова Александра Юрьевича (ИНН 540862218975, регистрационный номер в свободном государственном реестре арбитражных управляющих 12268) провести собрание кредиторов по вопросу выбора саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден конкурсный управляющий, или выбора кандидатуры арбитражного управляющего и о требованиях к кандидатуре такого управляющего; представить протокол собрания кредиторов в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия) в срок до 11.04.2022.

Рассмотрение вопроса об утверждении конкурсного управляющего назначить на 11.04.2022 в 11 часов 50 минут в судебном заседании арбитражного суда, которое состоится в помещении Арбитражного суда РС (Я) по адресу: г. Якутск, ул. Курашова, д. 28, кабинет 501.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Дороги Колымы» (ИНН 1423010989, 678790, г. Среднеколымск, ул. Ардаасенова, д. 19, кв. 4) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 рублей.

Официальный сайт Арбитражного суда Республики Саха (Якутия): www.yakutsk.arbitr.ru
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

С даты вынесения настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Рассмотрение вопроса о прекращении производства по делу назначить на 10 часов 50 минут 19.05.2022 в судебном заседании арбитражного суда, которое состоится в помещении Арбитражного суда РС (Я) по адресу: г. Якутск, ул. Курашова, д. 28, кабинет 501.

Рассмотрение отчета о результатах проведения конкурсного производства назначить на 11 часов 00 минут 19.05.2022 в судебном заседании арбитражного суда, которое состоится в помещении Арбитражного суда РС (Я) по адресу: г. Якутск, ул. Курашова, д. 28, кабинет 501.

Кредиторам, лицам, участвующим в деле представить доказательства наличия у ООО «Дороги Колымы» денежных средств в размере, достаточном для погашения расходов по делу о банкротстве либо согласие на финансирование, внести на депозитный счет суда денежные средства в размере, достаточном для погашения расходов по делу о банкротстве.

Лицам, участвующим в деле, обеспечить явку представителей с документами, подтверждающими их полномочия на ведение дела.

Конкурсному управляющему представить отчет о результатах проведения конкурсного производства, отчет об использовании денежных средств должника.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Енсеева Е.А.

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного департамента
Официальный сайт Арбитражного суда Республики Саха (Якутия): www.yakutsk.arbitr.ru
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

<https://yakutsk.cian.ru/sale/flat/272303491/>

40

2-к. квартира, 49 м², 1/2 эт.

2 700 000 ☐

55 102 $\square$ за м²
или [предложите свою цену](#)

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



8 914 261-40-19

[Написать сообщение](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Рек

Н:
бс
Г:

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 49 м²

Площадь кухни: 10 м²

Этаж: 1 из 2

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу

Ремонт: дизайнерский

Мебель: кухня, спальные места

Техника: водонагреватель

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

avito.ru/churapcha/kvartiry/2-k._kvartira_49m_12et._2546009271

Данные из ЕГРН

✓ 5 собственников

✓ Ограничения не найдены

✓ Параметры в объявлении совпадают

2 700 000 ☐

55 102 $\square$ за м²
или [предложите свою цену](#)

Расположение

Республика Саха (Якутия), муниципальный р-н Чурапчинский улус,
с. Чурапча, ул. Нидьили, 1

[Показать карту](#) 

8 914 261-40-19

[Написать сообщение](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продается квартира в с. Чурапча

Все как на фото.

Светлая теплая

Без обременения

Можно через ипотеку

О доме

Тип дома: блочный

Год постройки: 1985

Этажей в доме: 2

Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет

Двор: детская площадка

Парковка: открытая во дворе



Этаж

https://portal.fas.ru/objects/4314603

В процедуре банкротства с торгов реализуется: 2-х комнатная квартира с номером 19, общей площадью 57,4 кв.м., находящаяся по адресу: г. Удачный, мкр. Новый город, дом 25, кадастровый (или условный) номер: 14: 16: 010407: 947. Прием заявок на торги до 11.07.2022. Торги 12.07.2022. Торговая площадка МЭТС. Можем предоставить услуги агента для приобретения с торгов. В случае возникновения вопросов обращаться: #4049904#1

 yakutsk.cian.ru/sale/flat/277314563/

Хорошая цена

Свободная продажа

Показать телефон

Написать



Сбербанк

Документы проверены



РИЕЛТОР

Луковников Павел Владимирович

Один запрос в 5 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 9.9%



Реклама

**Элитные квартиры
в центре
Новосибирска!**

[Узнать больше](#)

Фотографии (10)	Описание	На карте	Ипотека	Похожие объявления
-----------------	----------	----------	---------	--------------------

2-комн. квартира, 57 м²

В избранное

Общая информация

Тип жилья

Вторичка

Санузел

1 раздельный

Ремонт

Косметический

 Похожие рядом

 **Инфраструктура**

Маршруты

 Панорама

Хорошая цена

42 719 R/M²

от 18 670 ₽/мес в ипотеку

 Следить за изменением цены

Свободная продажа

Показать телефон

2-к. квартира, 38,4 м², 2/2 эт.

1 100 000 

28 646  за м²

или [предложите свою цену](#)

 Добавить в избранное

 Сравнить

 Добавить заметку



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

8 983 190-27-02

[Написать сообщение](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 38.4 м²

Площадь кухни: 3 м²

Жилая площадь: 35 м²

Этаж: 2 из 2

Тип комнат: изолированные

Санузел: совмещенный

Окна: во двор

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Расположение

Республика Саха (Якутия), Мирнинский муниципальный р-н, пос.
городского типа Айхал, Молодёжная ул., 14

[Показать карту](#) 

Описание

Продам 2-х комнатную квартиру Молодежная 14 квартира очень теплая

О доме

Тип дома: деревянный

Этажей в доме: 2

www.fso.org.ru
 109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fso.org.ru
 +7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
 Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
 зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре
 саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Молдавский Владислав Витальевич

паспорт: серия 5020 № 112719, выдан 05.06.2020 г.
 ГУ МВД РОССИИ ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
 Код подразделения: 540-002

включен в реестр СРО «СФСО»:
 19.06.2018, регистрационный № 623
 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
 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «05» июня 2021 г.



М.А. Скотов

000539

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
 зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
 23 декабря 2016 года за № 0017

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

**РЕСО
ГАРАНТИЯ**

РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
 6, Nagorny prosed, Moscow, 117105
 t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
 mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2081818060

страхования гражданской ответственности организации,
 заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия»
 (125047, «Москва, ул.Глинка, д.12, стр.1: ОГРН 102770042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в
 соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по
 тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «29», декабря 2021г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь: ООО Центр экспертизы и оценки «ВЕЛЕС» Юридический адрес: 630015 г.Новосибирск, ул. Промышленная, д.1а-21 ИНН/КПП 5403361707/540101001 ОГРН 1145476101539	1. Срок действия полиса: С 00 часов 00 минут 11.01.2023г. по 24 часа 00 минут 10.01.2023г.
2. Объект страхования: 2.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность, в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения кадрастную оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 11.01.2022 года.	3. Страховой случай: 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вреда (ущерба), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Случай причинения ущерба одновременно (или последовательно) несколькими третьим лицам в результате одних тех же обстоятельств, вызванных одной и той же причиной, рассматривается как один страховой случай.
4. Страховая сумма: 50.000.000 (Пятьдесят миллионов) рублей	5. Франшиза: По настоящему договору устанавливается безусловная франшиза каждому страховому случаю в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей.
6. Страховая премия: 14 400 (Четырнадцать тысяч четыреста) рублей	7. Порядок оплаты страховых премий: Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы: - Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2081818060 от 29.12.2021г. - Правила страхования.	Представитель страховщика - Молдова Е.С. Эксплицит Правил страхования получит. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
 Генеральный директор
 ООО Центр экспертизы и оценки «ВЕЛЕС»
 М.П. (подпись) В. В. Молдавский

Страховщик
 Директор агентства «Центральное»
 филиала САО «РЕСО-Гарантия» г. Новосибирск
 М.П. (подпись) Ю. В. Веселова

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

РЕСО
ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Naгорный проезд, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/223439914

страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.б: ОГРН 1027700042413, ИНН 7710045520) со Страхователем, договор страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «02» сентября 2022 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь: Ф.И.О.: Молдавский Владислав Витальевич
Адрес по месту регистрации: 650013, г. Новосибирск, ул. Промышленная, дом 1а, кв.21
Паспорт: 50 20 №12719,
выдан ГУ МВД России по Новосибирской области, 05.06.2020г.
код подразделения 540-002.
Тел. +7 913 954 54 17

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.09.2022г. по 24 часа 00 минут 01.09.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие 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 (исключения 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 20.04.2022 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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.
4. Страховая сумма:	30,000,000 (Тридцать миллионов) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7. 400 (Семь тысяч четыреста) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/223439914 от 02.09.2022г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Мошкова Елена Сергеевна Код 11164530

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. Молдавский В. В.
(подпись)

Страховщик

Сторонний аудитор ЦОК филиала
САО «РЕСО-Гарантия» г. Новосибирск
М.П. Кулиш Н. А.
(подпись)



