

---

Фактический адрес: 654005, г. Новокузнецк, ул. Покрышкина, д. 9  
тел.: 8 (3843) 60-14-40, 8-905-072-4231 E-mail: [invest.nk@mail.ru](mailto:invest.nk@mail.ru) [www.kuzbass-expert.net](http://www.kuzbass-expert.net)  
ОГРН 1124253001476 ИНН 4253006089

### Отчет № 23-513

об оценке рыночной стоимости  $\frac{1}{2}$  части жилого дома, общей площадью 25,2 кв. м., кадастровый номер 42:30:0220002:77, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 42:30:02200207:71 по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Куйбышевский район, СН ТСН «Угольщик», полоса №1, № 45

Дата оценки: 26.07.2023 г.

Дата составления отчета: 26.07.2023 г.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости  $\frac{1}{2}$  части жилого дома.

ЗАКАЗЧИК: Красноперова Екатерина Евгеньевна

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ИНВЕСТ», оценщик Челпанов М. Е.

Основание для проведения оценки: Договор №23-513 от 26.07.2023 г.

г. Новокузнецк, 2023 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	3
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	4
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	5
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
5.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	6
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	6
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
8.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	8
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	12
11.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
12.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	15
13.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	20
14.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	21
	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ .....	22
	ПРИЛОЖЕНИЕ.....	24
	ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА .....	48
	ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА .....	49

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица № 1	
Объект оценки, включая права на объект оценки	Жилой дом общей площадью 25,2 кв. м., кадастровый номер 42:30:0220002:77, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 42:30:02200207:71 по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Куйбышевский район, СН ТСН «Угольщик», полоса №1, № 45
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписка ЕГРН
Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки	Определение рыночной стоимости.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (рыночная, равновесная, инвестиционная, ликвидационная)	Рыночная
Дата оценки	26.07.2023
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<p>1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.</p> <p>2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.</p> <p>3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</p> <p>4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.</p> <p>5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.</p> <p>6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.</p> <p>9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут</p>

	<p>использованы при подготовке Отчета.</p> <p>10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.</p> <p>11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.</p> <p>В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.</p>
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку;	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации;	Отсутствуют
Форма составления отчета (бумажный/электронный носитель)	Бумажный носитель
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с пунктом 14 федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)	Российский рубль
Специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	Отсутствует

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

### 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.

Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.

По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 4.1. Сведения о заказчике оценки

Таблица № 2

Ф.И.О.	Красноперова Екатерина Евгеньевна
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт: 3212 №245591, выдан 03.04.2013 Отделением в Куйбышевском р-не ОУФМС России по Кемеровской области в гор. Новокузнецке

#### 4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица № 3

Ф.И.О.	Челпанов Максим Евгеньевич
Почтовый адрес	654005, Кемеровская область - Кузбасс, г. Новокузнецк, ул. Покрышкина 9
Контактный телефон	+7-913-310-6057
E-mail	invest.nk@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» включен реестр «22» июля 2020 г. в реестр, свидетельство № С-0964
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Государственный диплом о профессиональной переподготовке 1 НХ № 000352 Новосибирского Государственного Университета Экономики и Управления, удостоверяющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса), дата выдачи 25.12.2014 г.
Повышение квалификации	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 026384-1 от 28 июля 2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-729-012394/23 с 25 февраля 2023 г. по 24 февраля 2024 г. Общий годовой лимит ответственности СПАО «Ингосстрах» по настоящему Полису установлен в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в области оценочной деятельности 7 лет
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик, выполнивший данную работу, заключил трудовой договор подтверждают, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>• оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не имеют имущественный интерес в объекте оценки, не состоят с указанным лицом в близком родстве или свойстве;</li> <li>• оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор не имеют вещные или обязательственные права вне договора;</li> <li>• оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика;</li> <li>• оплата услуг оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;</li> <li>• оценщик, Челпанов М.Е., подтверждает согласие на обработку своих персональных данных.</li> </ul>



#### 4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица № 4	
Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ»
Юридический адрес	654027, Россия, Кемеровская обл., г. Новокузнецк, пр. Metallургов, д. 25, пом. 14.
Почтовый адрес	654005, Россия, Кемеровская обл., г. Новокузнецк, ул. Покрышкина, д. 9, пом. 12
ОГРН	1124253001476 от 19.03.2012 г.
Банковские реквизиты	ИНН 4253006089, КПП 425301001, р/с 40702810426170005929 в Сибирском Банке Сбербанка России, г. Новосибирск, к/с 30101810500000000641, БИК 043207612.
Контактные телефоны	+7-913-310-6057
E-mail	Invest.nk@mail.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховщик - СПАО «ИНГОССТРАХ», Сертификат № 433-729-012394/23, действителен с 25.02.2023 г. до 24.02.2024 г. Лимит страхового покрытия 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.

#### 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Сторонние специалисты к проведению оценки не привлекались.

#### 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

##### 6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основание для проведения оценки: Договор № 23-513 от 26.07.2023 г.

##### 6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица № 5		
Наименование объекта оценки	Жилой дом общей площадью 25,2 кв. м.	Земельный участок площадью 676 кв.м. с кадастровым номером 42:30:02200207:71
Месторасположение объекта	Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Куйбышевский район, СН ТСН «Угольщик», полоса №1, № 45	
Оцениваемые права	Для целей настоящей оценки расчет стоимости объекта ведется для права собственности.	
Существующие ограничения права	Заказчиком не предоставлены	
Правовой статус объекта оценки	Право собственности	
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	В рамках настоящего Отчета оценка проводилась исходя из предположения, что имущество оценивается как свободное от всех прав удержания и обременений	
Балансовая стоимость	Балансовая стоимость заказчиком не предоставлена	

##### 6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица № 6	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, составляет по состоянию на дату оценки, руб.	Обоснованный отказ от применения подхода
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, составляет по состоянию на дату оценки, руб.	Обоснованный отказ от применения подхода
Рыночная стоимость ½ жилого дома, определенная сравнительным подходом, составляет по состоянию на дату оценки, руб.	193 306
Рыночная стоимость ½ земельного участка, определенная сравнительным подходом, составляет по состоянию на дату оценки, руб.	

##### 6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица № 7	
Согласованная рыночная стоимость ½ жилого дома, определенная по состоянию на дату оценки, составляет, руб.	193 306
Согласованная рыночная стоимость ½ земельного участка, определенная по состоянию на дату оценки, составляет, руб.	

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

Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки, их количественные и качественные характеристики

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, оценщиком выявлено не было.

### 7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица № 8	
Наименование объекта оценки	Жилой дом общей площадью 25,2 кв. м. и земельный участок кадастровый номер 42:30:0220002:77
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Куйбышевский район, СН ТСН «Угольщик», полоса №1, № 45
<b>Характеристика района местоположения объекта оценки</b>	
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Объект оценки обеспечен электроснабжением, отоплением, водоотведением, горячим и холодным водоснабжением.
Транспортная доступность	Хорошая
Состояние окружающей среды	Удовлетворительное, высокая запыленность из-за непосредственной близости к автодороге.
Затопляемость	Отсутствует
Климат	Резко-континентальный с холодной зимой и жарким летом.
Осадки	Среднегодовое количество 814,4 мм. Продолжительность зимнего периода с устойчивым снежным покровом 174 -190 дней.
Преобладающее направление ветров	Юго-западное, средняя скорость 9 метров в секунду, повторяемость превышения - 5%
Средне-январская температура воздуха	минус 14,4 градуса С
Средне-июльская температура воздуха	плюс 24,9 градуса С
Температура наиболее холодной пятидневки	-39 градусов С
Характеристика климатического района	Нормативный вес снегового покрова 171 кг/м <sup>2</sup> , (IV снеговой район), нормативный скоростной напор ветра 38 кгс/м <sup>2</sup> (III район), нормативная глубина промерзания грунтов - 2,2 м (СНиП 2.02.01-83)
Установленный климатический район	I климатический район (подрайон 1в) СНиП 2.01. -82
Положительные характеристики	Хорошая транспортная доступность
Отрицательные характеристики	Высокая запыленность из-за непосредственной близости к автодороге, и промышленных объектов.
Оценка местоположения	Местоположение объекта характеризуется как «хорошее» и соответствует окружающей застройке.

### 7.3. Сведения об имущественных правах

Таблица № 9		
Наименование	Жилой дом	Земельный участок
Документы основания	Выписка ЕГРН	Выписка ЕГРН
Назначение	жилое	-
Кадастровый номер	42:30:0220002:77	42:30:02200207:71
Площадь	25,2 кв. м.	676 кв.м.
Субъект права	Красноперова Екатерина Евгеньевна	Патрахин Максим Олегович, Патрахин Олег Юрьевич, Красноперова Екатерина Евгеньевна
Вид права	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Существующие ограничения права	Ипотека в силу закона	Ипотека в силу закона

### 7.4. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица № 10		
Наименование	Адрес	Площадь, кв. м.
Жилой дом с земельным участком с кадастровым номером 42:30:02200207:71	Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Куйбышевский район, СН ТСН «Угольщик», полоса №1, № 45	25,2 кв. м. и 676 кв.м.

### 7.5. Текущее использование объекта оценки

Жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Куйбышевский район, СН ТСН «Угольщик», полоса №1, № 45

Таблица № 11		
Наименование	Адрес	Текущее использование объекта оценки

Жилой дом с земельным участком с кадастровым номером 42:30:02200207:71	Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Куйбышевский район, СН ТСН «Угольщик», полоса №1, № 45	По назначению
--	---	---------------

### 7.6. Локальное местоположение объекта оценки

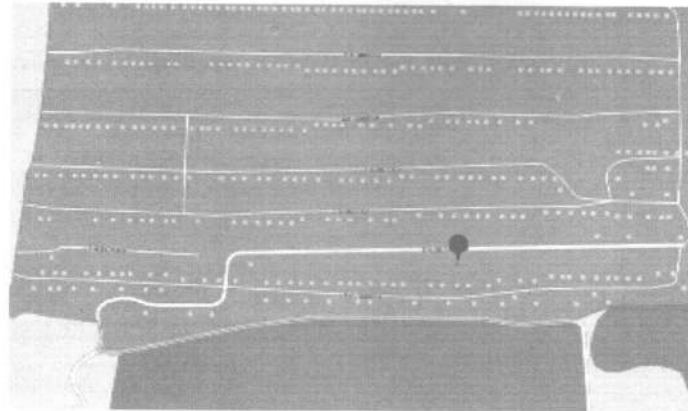


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки с адресным ориентиром: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Куйбышевский район, СН ТСН «Угольщик», полоса №1, № 45

### 7.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных, с указанием источников их получения

1. Информация о продажах коммерческой недвижимости торгового назначения, из открытых источников.
2. Данные о предложениях и продажах представленных в интернет ресурсах: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), собственная база Оценщика.
3. Иная информация, собранная оценщиком и приведенная непосредственно в разделах отчета.

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

1. Выписка ЕГРН

### 7.9. Описание объекта оценки

		Таблица 12
Количество этажей	1	
Количество жилых комнат в доме	-	
Общая площадь объекта оценки, кв. м	25,2	
Жилая площадь объекта оценки, кв. м	-	
Площадь кухни, кв. м	-	
Наличие балкона/лоджии	-	
Высота потолков, м	-	
Материал стен	каменный	

## 8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии со стандартом оценки ФСО-III проведение оценки включает следующие этапы:

- 1.Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2.Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3.Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4.Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

### 8.1. Общие понятия и определения, используемые в отчете

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости (ФСО- II):

1. рыночная стоимость;
2. равновесная стоимость;



3. инвестиционная стоимость;

4. иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон).

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

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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.

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.

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.

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

## 8.2. Подходы к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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.

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.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

## 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ 2022г.

Инфляция в РФ в декабре 2022 года ускорилась до 0,78% с 0,37% в ноябре, 0,18% в октябре и 0,05% в сентябре, сообщил в пятницу Росстат.

Как сообщалось, в августе в РФ была зафиксирована дефляция в 0,52%, в июле дефляция в 0,39%, в июне дефляция в 0,35% после инфляции в 0,12% в мае, 1,56% в апреле, 7,61% в марте, 1,17% в феврале и 0,99% в январе.

Ускорение инфляции в декабре было ожидаемым и объясняется индексацией тарифов на услуги ЖКХ (в пределах 9%), которую правительство перенесло с 1 июля 2023 года на 1 декабря 2022 года.

Инфляция в декабре 2022 года при этом оказалась ниже ожиданий аналитиков. Консенсус-прогноз экономистов, опрошенных "Интерфаксом" в конце декабря, равнялся 1,0%.

В целом за 2022 год инфляция, по данным Росстата, составила 11,94% после 8,39% в 2021 году, 4,9% в 2020 году и 3,0% в 2019 году.

Инфляция в 2022 году стала максимальной с 2015 года (когда она равнялась 12,9%), в 2016 году рост цен равнялся 5,4%, в 2017 году рост цен составил минимальные за всю историю 2,5%, в 2018 году - 4,3%.

Рост цен по итогам 2022 года оказался немного ниже последних официальных прогнозов и ожиданий аналитиков. Прогноз ЦБ по инфляции на 2022 год равнялся 12-13%, последний прогноз Минэкономразвития - 12,0-12,4%. Консенсус-прогноз экономистов, опрошенных "Интерфаксом" в конце декабря, по инфляции в 2022 году равнялся 12,2%.

В Москве инфляция в 2022 году составила 11,70%, в Санкт-Петербурге - 11,51%.

Согласно данным Росстата, продовольственные товары в РФ в декабре 2022 года подорожали на 0,60%, а в целом за 2022 год - на 10,29% (после роста на 10,62% в 2021 году).

При этом плодоовощная продукция в декабре 2022 года выросла в цене на 5,83%, но в целом за 2022 год подешевела на 1,97% (после роста на 13,98% в 2021 году).

Значительно выросли цены в 2022 году на молоко и молочную продукцию - на 15,24% сливочное масло - на 14,7%, макаронные изделия - на 14,04% и сахар - на 13,5%.

Рост цен на непродовольственные товары в декабре 2022 года равнялся 0,05%, а за 2022 год - 12,70% (8,58% в 2021 году). Более всего подорожали в 2022 году моющие и чистящие средства - на 29,82%, а также электротовары и бытовые приборы - на 15,26%.

Услуги в декабре подорожали в среднем на 2,04%, а за 2022 год - на 13,19% (4,98% в 2021 году). Больше всего в 2022 году подскочили цены на зарубежный туризм - на 70,68%, услуги страхования - на 28,24% и услуги ЖКХ - 11,57%.

Базовый индекс потребительских цен, исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в декабре 2022 года составил 99,97%, а за 2022 год 114,31% (в 2021 году - 108,89%).

В декабре цены на плодоовощную продукцию в среднем увеличились на 5,8%, в том числе на огурцы - на 31,3%, морковь - на 12,1%, свеклу столовую - на 10,7%, лук - на 10,2%, виноград - на 9,4%, капусту - на 6,8%, помидоры - на 5,6%, картофель - на 3,5%. В то же время апельсины подешевели на 4,0%.

Кроме того, из продовольственных товаров подорожали: яйца куриные - на 2,8%, икра лососевых рыб - на 1,6%, жевательная резинка - на 0,8%.

В то же время из продовольственных товаров в декабре подешевели: сахар-песок - на 4,8%, крупа гречневая - на 4,1%, соки фруктовые - на 1,2%, рис, горох и фасоль - на 1,1%, мука пшеничная, крупы овсяная и перловая, шоколад и конфеты шоколадные - на 0,8%.

Из непродовольственных товаров более всего выросли цены в декабре на дизельное топливо - на 2,1%. Одновременно снизились в декабре цены: на плиты ДСП - на 2,7%, компьютеры планшетные - на 2,1%, ювелирные изделия - на 2,0%.

Глава Минэкономразвития Максим Решетников на этой неделе заявил, что во втором квартале текущего года годовая инфляция временно может замедлиться до ниже 4% из-за высокой базы марта 2022 года (тогда цены за месяц прибавили 7,61%).

Прогноз ЦБ по инфляции на 2023 год равняется 5-7%, прогноз Минэкономразвития - 5,5%.

Консенсус-прогноз экономистов, опрошенных "Интерфаксом" в конце декабря, по инфляции в 2023 году составляет 6,1%.

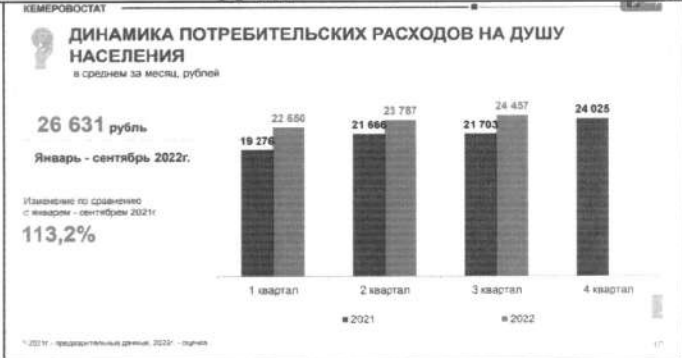
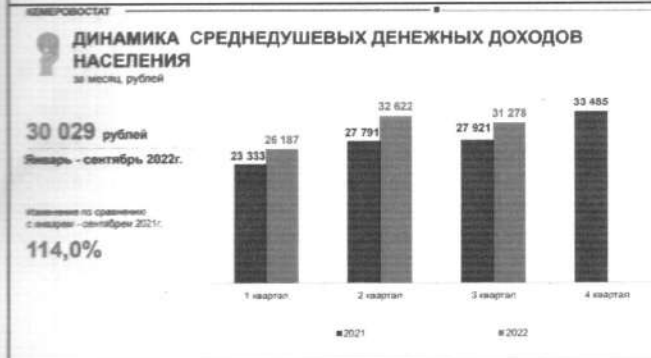
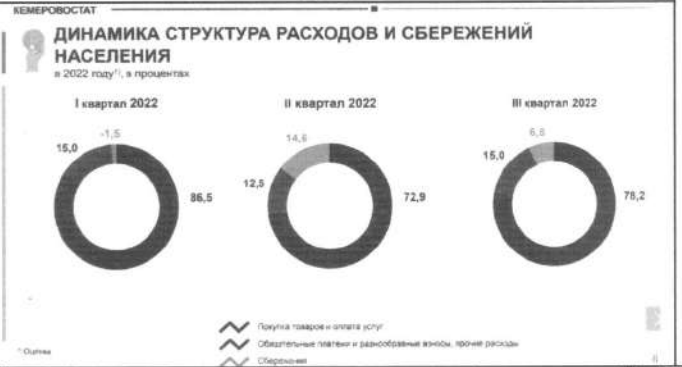
Как сообщалось, совет директоров Банка России на заседании 16 декабря ожидаемо сохранил ключевую ставку неизменной на уровне 7,5% и вновь не дал рынку намека на свои дальнейшие действия. При этом регулятор подчеркнул растущие проинфляционные риски, источником которых становится в том числе бюджетный канал.

"Мы дали нейтральный сигнал. Это означает, что следующее решение, траектория ставки будет зависеть от поступающих данных, от того, какие факторы будут преобладать - проинфляционные или дезинфляционные", - сказала глава ЦБ Эльвира Набиуллина на брифинге 16 декабря по итогам заседания.

"Но, как я уже подчеркнула, на наш взгляд, проинфляционные факторы преобладают сейчас не только на среднесрочном горизонте, но и на краткосрочном горизонте", - добавила глава ЦБ.

## 9.2. Анализ социально-экономической обстановки Кемеровской области.





### 9.3. Характеристика месторасположения оцениваемого объекта

#### 9.3.1. Кемеровская область



Кемеровская область — область в южной части Западной Сибири России, Сибирский федеральный округ, образована 26 января 1943 г.

- Расстояние от Кемерово до Москвы - 3482 км.
- Административный центр области — город Кемерово.
- Граничит с Новосибирской и Томской областями, Алтайским и Красноярским краями, республиками Алтай и Хакасия.
- В Кемеровской области 20 городов, 19 районов.
- Площадь 95,5 тыс. км<sup>2</sup>.
- Население — 2821,9 тыс. чел. (2016). Плотность населения: 29,5 чел./км<sup>2</sup> (2016), удельный вес городского населения: 84,9 % (2016). Большинство населения проживает в городах, имеются значительные территории с низкой плотностью населения. Национальный состав: русские, шорцы, татары, украинцы, чуваша, немцы.



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

Объектом оценки является Жилой дом, площадью 25,2 кв. м., кадастровый номер 42:30:0220002:77, расположенный на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, г. Новокузнецк, Куйбышевский район, СН ТСН «Угольщик», полоса №1, № 45, кадастровый номер 42:09:1411001:140, площадь 600 кв.м.

Задачей оценки является определение рыночной стоимости данного объекта недвижимости.

Следовательно, для выполнения поставленной задачи целесообразно проведение анализа рынка объектов недвижимости.

### 9.4 Анализ рынка цен предложений о продаже недвижимости в марте 2023г.

По состоянию на март 2023 средняя цена за дом на вторичном рынке Новокузнецкого района находится в пределах 2 635 714 рублей. Средняя цена рассчитывается на основе данных из объявлений о продаже недвижимости Новокузнецкого района за месячный период. Средняя цена отражает предложение на рынке недвижимости, но не обязательно является продажной ценой. Она позволяет составить общее представление об указанных в объявлениях ценах на недвижимость.



## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 10.1. Наиболее эффективное использование объекта оценки

Целью НЭИ является анализ вида использования недвижимости, при котором стоимость объекта оценки будет максимальной. Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассмотренных вариантов следующим критериям:

- **Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством в месте использования собственности.
- **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных для данного вида собственности способов использования.
- **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование собственности будет финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестированного капитала, то есть использование должно обеспечивать доход, превышающий капитальные затраты и эксплуатационные расходы.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

### 10.2. НЭИ участка с улучшениями

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования, при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят:

**1 метод:** рассматривает объект оценки, требующий некоторых улучшений;

**2 метод:** рассматривает объект оценки, не требующий перестройки.

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

**3 метод: Метод качественного анализа.**

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

- анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;



- оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

При присвоении баллов оценщик исходил из следующих принципов:

- Для объектов складского назначения наиболее целесообразным является размещение объектов в бизнес-центре города, в районах коммерческой застройки. Существенными показателями являются удаленность от центра города, средней или большой площадью объектов, расположение на первых этажах зданий, наличие отдельного входа, класс и уровень отделки помещений, наличие парковки;
- Для объектов промышленного назначения наиболее целесообразным является размещение объектов в промышленной зоне города, близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям. Конструктивными особенностями является большая площадь здания, наличие погрузочных эстакад, рампов доков, грузового лифта. Существенным преимуществом являются наличие на территории железнодорожных путей, погрузо-разгрузочных механизмов (кранов), наличие отопления в складских зданиях;
- Жилые объекты рекомендуется располагать в спальных районах города, в отдалении от магистральных дорог и районов промышленной застройки. Площадь объектов преимущественно не большая, требуется наличие комплекса инженерных систем (отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроосвещение, канализация, слаботочные системы – телефон, интернет, телевидение);
- Административные объекты располагается как в коммерческой, так и в жилой застройке на I этажах зданий, либо как отдельно стоящее здание. Требуется наличие парковки. По каждому рассмотренному варианту использования с учетом местоположения недвижимости, составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарно набранный балл. Таблица расчета наиболее эффективного варианта использования объекта оценки представлена ниже.

Расчет наиболее эффективного варианта использования объекта оценки

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве торгового дома.

Район, в котором находится объект оценки, характеризуется как район жилой/коммерческой застройки, в связи с чем, использование площадей в качестве нежилых помещений коммерческого назначения является выгодным.

**Вывод:** Исходя из проверки по критериям, а также требований п. 13 ФСО - 7 наиболее эффективным использованием объекта оценки признается текущее использование.

## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, Законом об оценочной деятельности Российской Федерации, Стандартами и правилами оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», при расчете рыночной или иной другой стоимости объектов оценки, оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы или обосновать отказ от использования. В рамках каждого из подходов оценщик самостоятельно определяет конкретные методы оценки.

### 11.3. Общие положения

#### 11.3.1. Затратный подход

Оценка затратным подходом основана на принципе замещения. Данный принцип подразумевает, что информированный инвестор не будет платить за собственность больше, чем стоимость аналога с равной полезностью. Таким образом, с помощью затратного подхода производится оценка стоимости восстановления (замещения) объектов оценки, включая улучшения (здания/сооружения) и стоимости права пользования земельным участком, за вычетом допущения на амортизацию, которое зависит от его физического состояния, функционального устаревания (снижения потребительских качеств) и внешней окружающей среды.

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

- Метод количественного анализа основан на детальных количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта;
- Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам) стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов - фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы;
- Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы ( $1 \text{ м}^2$ ,  $1 \text{ м}^3$ ) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.);
- Индексный способ расчета основан на цене объекта оценки на дату в прошлом, и переход при помощи использования ценовых индексов к цене объекта оценки на дату оценки.

#### 11.3.2. Сравнительный подход

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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.

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

- Метод качественных сравнений, оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

### 11.3.3. Доходный подход

Данный подход основан на предположении о том, что стоимость недвижимости определяется современной стоимостью будущих доходов от ее использования. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. Особенностью, приносящей доход недвижимости, является наличие компонентов, не относящихся к недвижимости - мебели, приборов, оборудования и т.п., стоимость которых следует отделять от стоимости самой недвижимости. В основе указанного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод и преимуществ от владения недвижимой собственностью.

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

- 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.
- 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;
- Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.
- Метод капитализации ренты единого объекта недвижимости применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

### 11.3.4. Выбор подходов для определения рыночной стоимости объекта оценки

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Наименование метода	Требуемый набор информации	Набор информации в распоряжении оценщика	Вывод о применимости метода
Методы качественного сравнения	Информация о ценах продажи/предложении объектов недвижимости. Информация о технических характеристиках объектов	Т.к. метод является менее достоверным чем методы моделирования рыночного ценообразования и метод корректировок, его применение ограничено условием, невозможности применения методов рыночного ценообразования и метода корректировок.	Не применим
Методы моделирования рыночного ценообразования	Данные сегмента рынка оцениваемого объекта, для конструирования модели ценообразования, соответствующую рынку этого объекта	Не достаточное количество информация о продаже/предложении аналогичных объектов недвижимости.	Не применим
Метод корректировок	Информация о ценах продажи/предложении объектов недвижимости. Информация о технических характеристиках объектов.	Информация о продаже/предложении аналогичных объектов недвижимости.	Применим

Таким образом, проанализировав весь набор исходной информации, оценщик счел единственно возможным и удовлетворяющим требованиям ФСО - I использовать метод корректировок в рамках сравнительного подхода.

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

Наименование метода	Требуемый набор информации	Набор информации в распоряжении оценщика	Вывод о применимости метода
Метод капитализации по расчетным моделям	Наличие информации о фиксированных и эксплуатационных затратах, резервах на замещение, потоков доходов, а также данных об ожидаемой динамике их изменения в будущем	Данные о фиксированных и эксплуатационных затратах, резервах на замещение	Поскольку метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Оценщик принял решение отказаться от использования данного метода, в связи с кризисным состоянием Российской экономики, что противоречит ФСО-I.
Метод прямой	Наличие информации о	Данные о фиксированных	Не применим, т.к. текущее состояние Российской

Таблица № 15

Наименование метода	Требуемый набор информации	Набор информации в распоряжении оценщика	Вывод о применимости метода
капитализации	фиксированных и эксплуатационных затратах, резервах на замещение, потенциальном валовом доходе и т.д.	и эксплуатационных затратах, резервах на замещение, потенциальном валовом доходе	экономики на основании проведенного «Анализа рынка» нестабильно, следовательно, оценить будущие потоки доходов от недвижимости прогнозировать не представляется возможным, что противоречит ФСО-I
Метод дисконтирования денежных доходов	Наличие информации о фиксированных и эксплуатационных затратах, резервах на замещение, потенциальном валовом доходе и т.д.	Данные о фиксированных и эксплуатационных затратах, резервах на замещение	Не применим, т.к. текущее состояние Российской экономики на основании проведенного «Анализа рынка» нестабильно, следовательно, оценить будущие потоки доходов от недвижимости прогнозировать не представляется возможным, что противоречит ФСО-I

Таким образом, проанализировав весь набор исходной информации, оценщик счел единственно возможным и удовлетворяющим требованиям ФСО - I отказать от использования доходного подхода.

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

Таблица № 16

Наименование метода	Требуемый набор информации	Набор информации в распоряжении оценщика	Вывод о применимости метода
Метод количественного анализа	Детальная информация об объекте оценки, а именно: количественные и качественные характеристики конструктивных элементов, внешней и внутренней отделки, системы инженерных коммуникаций, и других материалов, примененных при строительстве объекта оценки.	В связи с тем, что затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если есть возможность корректной оценки физического износа и когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. Также Заказчиком не предоставлена информация о объеме (м3) объекта оценки.	Не применим
Поэлементный метод расчета	Количественная информация о показателях наиболее характерных конструктивных элементов (куб. м. кирпичной кладки, кв. м. кровельного покрытия и т.д.)		Не применим
Индексный метод	Сметная документация на возведение объекта оценки		Не применим
Метод сравнительной единицы	Количественные данные об общей площади и объеме, а также данные о конструктивных характеристиках объекта оценки		Не применим

Таким образом, проанализировав весь набор исходной информации, оценщик счел единственно возможным и удовлетворяющим требованиям ФСО - I отказать от использования затратного подхода.

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. При отсутствии информации о сделках, допускается использовать цены предложений. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основопологающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения - покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего одинаковой полезностью.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи (или ценам предложений). Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход теоретически неприменим.

В связи с тем, что в соответствии со ст.3 Федерального Закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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, статистическая природа процесса формирования стоимости в условиях рынка определяет случайный характер ее значений, зависящих от влияния случайных факторов.

Описание стоимости как случайной величины соответствует закону распределения, который указывает вероятность появления каждого ее значения, т.е. стоимость по своей природе находится в интервале значений. Однако для практических целей требуется указать одно (точечное) значение, поэтому с научной точки зрения имеется системное противоречие между стохастическим (распределенным) характером стоимости и детерминированным (однозначным) описанием параметров определения стоимости для сделок, регулируемых гражданским законодательством и иными отраслями законодательства (уголовное, налоговое, таможенное и др.). Именно вероятностная природа рыночной стоимости и должна определять алгоритм действий, направленный к ее выявлению для конкретного объекта оценки. Это описывается в Стандартах оценки, в требованиях к процедуре ее проведения и содержанию Заключения. Следовательно, необходимо отыскать рыночную стоимость конкретного объекта в тех сегментах рынка, где она может проявиться. Поэтому и искать надо целенаправленно, по шагам, и эти шаги установлены стандартами. Для этого сначала устанавливается объект оценки, его характеристики, местоположение, назначение, текущее использование и прочее. Затем исследуется рынок аналогичных объектов, и выявляются зависимости, после чего делаются расчеты.



### 12.1. Выбор единицы сравнения

При применении сравнительного подхода на первом этапе, оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Сравнению подлежат какие-либо общие стоимостные показатели, называемые единицами сравнения.

В качестве единицы сравнения для оцениваемого объекта целесообразно использовать единицу площади 1 кв. м, которая формируется из меры длины, численно равной длине международного эталона метра, согласно ГОСТ 9867-61 «Международная система единиц».

Все остальные единицы сравнения являются производными от единицы измерения 1 м., следовательно, в качестве единицы сравнения в целях данной оценки принято решение об использовании 1 кв. м.

### 12.2. Выбор объектов аналогов

Объекты, позиционируемые в качестве объектов – аналогов, будут являться подобными объектами, относящимися к сегменту объекта оценки. Согласно, проведенного анализа рынка продаж домов подобраны следующие объекты – аналоги:

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Кемеровская область, Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ Угольщик, 1-я полоса	Кемеровская область, Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ Угольщик, 6-я полоса, 53	Кемеровская область, Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ Угольщик, 6-я полоса	Кемеровская область, Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ Угольщик, 4-я полоса
Общая площадь, кв.м.	32	12,0	10,0	22
Цена предложения, руб.	400 000	250 000	140 000	180 000
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/novokuznetsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_32m_na_uchastke_771g_a_3165977403">https://www.avito.ru/novokuznetsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_32m_na_uchastke_771g_a_3165977403</a>	<a href="https://www.avito.ru/novokuznetsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_12m_na_uchastke_6sot_2988921868">https://www.avito.ru/novokuznetsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_12m_na_uchastke_6sot_2988921868</a>	<a href="https://www.avito.ru/novokuznetsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_10m_na_uchastke_6sot_3125669526">https://www.avito.ru/novokuznetsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_10m_na_uchastke_6sot_3125669526</a>	<a href="https://www.avito.ru/novokuznetsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_22m_na_uchastke_89sot_3086790071">https://www.avito.ru/novokuznetsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_22m_na_uchastke_89sot_3086790071</a>

### 12.3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта оценки

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с аналогичной недвижимостью.

В рамках данной оценки Оценщиком приняты следующие элементы сравнения:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- уторговывание;
- местоположение;
- транспортная доступность;
- физические характеристики;
- наличие коммуникаций;
- наличие отдельного входа;
- назначение;
- состояние конструктивных элементов;
- уровень отделки;
- состояние внутренней отделки;
- этаж.

	Оцениваемый объект	Объекты сравнения	Анализ корректировок
Права собственности на недвижимость	Полный пакет правомочий	Полный пакет правомочий	Не требуется
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Не требуется
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Не требуется
Состояние рынка	Июль 2023	Июль 2023	Не требуется
Поправка на уторговывание	Рыночная стоимость	Цены предложений	Требуется корректировка на торг в размере 16 % согласно справочнику оценщика недвижимости – 2019. Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., таблица 197
Местоположение		Кемеровская область-Кузбасс, Новокузнецкий муниципальный район	Не требуется
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Не требуется
Физические характеристики	25,2 кв. м.	От 10 кв. м. до 32 кв. м.	Требуется согласно справочнику оценщика недвижимости – 2019. Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., таблица 52



Наличие коммуникаций	-	-	Не требуется
Материал стен	Каменный	Кирпичный/Брус	требуется
Назначение	жилое	жилое	Не требуется
Физическое состояние конструктивных элементов	Хорошее	Хорошее	Не требуется
Уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт/Требуется косметический ремонт	требуется

**Корректировка на права собственности** не производилась, т. к. объекты по данной характеристике идентичны.

**Корректировка на условия финансирования** не производилась, т. к. объекты по данной характеристике идентичны.

**Корректировка на условия продажи** не производилась, т. к. объекты по данной характеристике идентичны.

**Корректировка на уторговывание** учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя. Применена в соответствии со справочником оценщика недвижимости – 2019. Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., таблица 140.

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

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Дачи	16,2%	15,2% - 17,2%
2. Дома	14,9%	14,1% - 15,6%
3. Таунхаусы	14,4%	13,6% - 15,2%
4. Коттеджи	14,7%	13,7% - 15,7%

**Корректировка на местоположение** не производилась, т. к. объект оценки и объекты аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга

**Корректировка на площадь (фактор масштаба)** применяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2019. «Жилые дома». Под редакцией Лейфера Л.А., таблица 54

#### Матрицы коэффициентов

Таблица 54

Площадь, кв.м		2.Дома, 3.Таунхаусы			
		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,07	1,19	1,25
	50-100	0,94	1,00	1,12	1,17
	100-200	0,84	0,90	1,00	1,05
	≥200	0,80	0,85	0,96	1,00

					Таблица №19
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Физические характеристики	22,5	32,0	12,0	10,0	22,00
Величина корректировки, коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00

#### Корректировка на техническое состояние недвижимости

Критерием оценки физического (технического) состояния отделки состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Корректировка на техническое состояние (уровень отделки) недвижимости применена на основании справочника оценщика недвижимости – 2019. Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А.

					Таблица №20
	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Физическое состояние конструктивных элементов	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Величина корректировки, коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00

**Корректировка на состояние отделки** недвижимости применена на основании «Справочник оценщика недвижимости-2019. «Жилые дома». Под редакцией Лейфера Л.А..

## Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 83

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
Требуется капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт
Величина корректировки, коэффициент		0	6 288	6 288	6 288

### 12.4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта оценки и расчет рыночной стоимости

Обоснование вывода единого показателя рыночной стоимости заключается в придании каждому члену ряда скорректированных цен продаж весового коэффициента, учитывающего степень отличия объекта сравнения от оцениваемого объекта. При этом Оценщиком принимались во внимание диапазон разброса скорректированных цен продаж, количество корректировок для каждого объекта, общий процент корректировок и другие данные, влияющие на вес объектов сравнения. На основании их анализа вычисляется средневзвешенная стоимость за единицу сравнения и стоимость объекта оценки.

Показатель	Единица изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес		Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Куйбышевский район, СН ТСН «Угольщик», полоса №1, № 45	Кемеровская область, Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ Угольщик, 1-я полоса	Кемеровская область, Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ Угольщик, 6-я полоса, 53	Кемеровская область, Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ Угольщик, 6-я полоса	Кемеровская область, Новокузнецкий г.о., Новокузнецк, СНТ Угольщик, 4-я полоса
Цена предложения	руб.	-	400 000	250 000	140 000	180 000
Общая площадь	кв.м.	22,5	32,00	12,00	10,00	22,00
Цена 1 кв.м.	руб./кв.м.		12 500,00	20 833,33	14 000,00	8 181,82
<b>Передаваемые имущественные права</b>		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м.	руб./кв.м.		12 500,00	20 833,33	14 000,00	8 181,82
<b>Условия финансирования</b>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м.	руб./кв.м.		12 500,00	20 833,33	14 000,00	8 181,82
<b>Условия продажи</b>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00

определенная сравнительным методом.			
Рыночная стоимость ½ части объекта оценки, определенная сравнительным методом.			193 306

Вывод: таким образом, рыночная стоимость ½ части: жилого дома, площадью 25,2 кв. м., кадастровый номер 42:30:0220002:77, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 42:30:02200207:71 по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Куйбышевский район, СН ТСН «Угольщик», полоса №1, № 45, определенная сравнительным подходом составляет по состоянию на 26.07.2023 г. в т.ч. НДС, руб.: 193 306 руб.

### 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В связи с тем, что рыночная стоимость объекта оценки определена только по результатам сравнительного подхода, согласование результатов не требуется.

### 14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки ½ части: жилого дома, площадью 25,2 кв. м., кадастровый номер 42:30:0220002:77, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 42:30:02200207:71 по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Куйбышевский район, СН ТСН «Угольщик», полоса №1, № 45, определенная по состоянию на 26.07.2023 г., в т.ч. НДС, руб. округленно:

**193 306**

**Сто девяносто три тысячи триста шесть рублей 00 копеек**

Директор ООО «Инвест»  
Оценщик



/Челпанов М.Е./

### 15. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися в его распоряжении данными:

- Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI, 7, 9);
- Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания и опыт для проведения данной оценки;
- Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
12. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 января 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».