

# ООО «Энергостар»

Оценка всех видов имущества

Мы находим решение любых задач,  
ценим репутацию, время и надежно  
храним секреты клиентов

+7903-377-2423, energostar34@mail.ru



УТВЕРЖДАЮ  
Директор ООО «Энергостар»  
02.09.2022 г.  
/Д.А. Богомолов /

## Отчет об оценке №1218-2022/08

об оценке рыночной стоимости за объект недвижимого имущества:

Жилой дом кад.№ 87:01:070001:758 расположенный на земельном участке кад.№  
87:01:070001:739



Дата оценки: «02» сентября 2022 г.

Срок проведения оценки: «25» августа 2022 г. – «02» сентября 2022 г.

Дата составления отчета: «02» сентября 2022 г.

г. Волжский, 2022

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Гр. Куфарову А.И.

Уважаемый Александр Иванович!

В соответствии с договором №1218-2022/08 от «25» августа 2022 г. между ООО «Энергостар» и гр. Куфаров Александр Иванович специалистами нашей фирмы произведена оценка рыночной стоимости следующего имущества:

№	Наименование
1	Жилой дом кад.№ 87:01:070001:758 расположенный на земельном участке кад.№ 87:01:070001:739

Оценка (в соответствии с Заданием на оценку) проводилась с целью определения рыночной стоимости недвижимого имущества.

Оценка выполнена по состоянию на «02» сентября 2022 года

в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29.07.1998 г., ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", N 127-ФЗ от 26.10.2002, Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций) и положениями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, №7, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет».

Нами не проводилась аудиторская или иная проверка документов финансовой отчетности и иных данных, предоставленных Заказчиком, так же как и легитимности прав собственности на оцениваемый объект.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Отдельные части прилагаемого отчета об оценке не могут трактоваться и использоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета и с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Заключение о стоимости объекта действительно только для объекта в целом.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и выполненные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки округленно составляет:

**1 503 000,00 (один миллион пятьсот три тысячи) рублей**, в том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Жилой дом кад.№ 87:01:070001:758 расположенный на земельном участке кад.№ 87:01:070001:739	1 503 000,00

Основная информация, ее источники, анализ и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,  
Директор ООО «Энергостар»



Богомолов Д.А.

«02» сентября 2022 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	7
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	10
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	11
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	14
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	15
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	22
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	33
14.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	37
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	47

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Договор №1218-2022/08 от «25» августа 2022 г., заключенный между гр. Куфаров Александр Иванович – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Энергостар» в лице директора Богомолова Дмитрия Александровича – Исполнителем с другой стороны.

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.2.1 - Идентификация объекта оценки\*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Земельный участок
2	Местоположение	Чукотский автономный округ, Билибинский район, с.Омолон, ул.Лесная, д.2, участок 2
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Разрешенное использование	под часть жилого двухквартирного дома
5	Площадь, кв.м.	1052
6	Кадастровый номер	87:01:070001:739
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
8	Правообладатель	Куфаров Александр Иванович
9	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

\* Источник информации: Свидетельство о государственной регистрации права от 09.12.2015 г.

Таблица 1.2.2 - Идентификация объекта оценки\*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Жилой дом
2	Местоположение	Российская Федерация, Чукотский автономный округ, Билибинский район, с.Омолон, ул.Лесная, д.2, корп.2
3	Назначение	жилое
4	Текущее использование	По назначению
5	Площадь, кв.м.	51,6
6	Этажность	1
7	Кадастровый номер	87:01:070001:758
8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	Куфаров Александр Иванович
10	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

\* Источник информации: Выписка из ЕГРП от 15.09.2016 г.

### 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 24 ФСО № 1 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты. Рыночная стоимость Объекта оценки указана в рублях:

Таблица 1.3.1 - Результаты оценки объекта

№	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Жилой дом кад.№ 87:01:070001:758 расположенный на земельном участке кад.№ 87:01:070001:739	Не применялся	1 503 000,00	Не применялся

#### ***1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки***

Проведенные анализ и расчёты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки с учётом всех допущений, ограничений и округления, составляет:

***1 503 000,00 (один миллион пятьсот три тысячи) рублей***, в том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Жилой дом кад.№ 87:01:070001:758 расположенный на земельном участке кад.№ 87:01:070001:739	1 503 000,00

#### ***1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости***

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**Таблица 2.1 – Определение задания на оценку**

№ п/п	Наименование	Информация	
1.	Объект оценки	Объекты недвижимости	
1.1.	Наименование	№	Наименование
		1	Жилой дом кад.№ 87:01:070001:758 расположенный на земельном участке кад.№ 87:01:070001:739
1.2.	Адрес	Российская Федерация, Чукотский автономный округ, Билибинский район, с.Омолон, ул.Лесная. д.2, корп.2	
1.3.	Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из составных частей, а также характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщиков документы, содержащие такие характеристики		
	земельный участок	Земельный участок кад.№ 87:01:070001:739	
	объект капитального строительства	Жилой дом кад.№ 87:01:070001:758	
1.4.	Текущее использование Объекта оценки	По прямому назначению	
1.5.	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Данные отсутствуют	
2.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки		
2.1.	Вид права (объем прав, подлежащих оценке)		
	на земельный участок	Право собственности	
	на объекты капитального строительства	Право собственности	
2.2.	Ограничения (обременения), указанных прав		
	на земельный участок	Не зарегистрировано	
	на объекты капитального строительства	Не зарегистрировано	
2.3.	Обладатель указанных прав	Гр. Куфаров Александр Иванович	
3.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости.	
4.	Иные расчетные величины	Не определяются	
5.	Предполагаемое использование результатов оценки	Для совершения сделки купли-продажи	
6.	Вид стоимости	Рыночная	
7.	Дата оценки	«02» сентября 2022 г.	
8.	Срок проведения оценки	25.08.2022-02.09.2022 г.	
9.	Осмотр объекта оценки	-	
10.	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>1. После согласования результатов Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала рыночной стоимости, в котором, по его мнению, может находиться оценка стоимости.</p> <p>2. Оценка проводится при допущении, что в отношении Объекта оценки отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц, ограничения (обременения) (в т.ч.: судебные разбирательства, споры, залоговые обязательства, притязания со стороны третьих лиц), а также экологическое загрязнение.</p> <p>3. Другие допущения на дату заключения настоящего Договора не установлены. В случае если Оценщиками будут сделаны дополнительные допущения, то они должны быть отражены в Отчете.</p>	
11.	Примечания	-	

### **3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

#### **3.1. Заявление о соответствии<sup>1</sup>**

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Энергостар» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – оценщики).

Согласно ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

#### **3.2. Заявление о соблюдении<sup>2</sup>**

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

---

<sup>1</sup> При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

<sup>2</sup> Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ 1,2,3,7), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 2014 года № 611;
- стандарты и правила оценщиков СРО «Экспертный Совет»;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- 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).



## **4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 23 ФСО № 1):

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объектов оценки, заказчике оценки.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, 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 (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

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

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 (п. 11 ФСО №1).

- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. (п. 25 ФСО 1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п. 27 ФСО 1).

- Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	
Заказчик	Гр. Куфаров Александр Иванович
Реквизиты	Г.р. 27.01.1954, паспорт РФ серия 77 00 № 015710, выдан Отделом Внутренних дел Билибинского района Чукотского Автономного округа от 18.08.2001 г.
Сведения об оценщике	
Оценщик	Богомолов Дмитрий Александрович
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	организационно-правовая форма юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью; полное наименование юридического лица: «Энергостар»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1133435000654
Дата присвоения ОГРН	20.11.2013
Место нахождения	404120 Волгоградская обл., г.Волжский, ул. пр. им. Ленина, 104-109
Телефон, электронная почта оценщика	8903-377-2423, <a href="mailto:energostar34@mail.ru">energostar34@mail.ru</a>
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	требование о независимости выполнено
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Ассоциация СРО «Экспертный Совет» №1648 от 29.05.2017 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №772400404262 от 06.02.2015 г. НОУ ВПО МФПУ «Синергия»; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023118-1 от 25.06.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика САО «ВСК» №2000SB4001330 срок действия с 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г. на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей.
Сведения о страховании профессиональной деятельности исполнителя	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика САО «ВСК» № 2200SB40R3100 срок действия с 11.05.2022 г. по 10.05.2023 г. на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 года
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

## **6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

### **6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п. 12 ФСО № 3).
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

### **6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения**

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).
- Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО № 3).
- 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).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Договором* и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских

наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

### ***6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком***

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценка проводится при допущении, что в отношении Объекта оценки отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц, ограничения (обременения) (в т.ч.: судебные разбирательства, споры, залоговые обязательства, притязания со стороны третьих лиц), а также экологическое загрязнение.

## **7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

### **7.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

**Таблица 7.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных**

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Свидетельство о государственной регистрации права от 09.12.2015 г. Выписка из ЕГРП от 15.09.2016 г.
2	Технические характеристики	Свидетельство о государственной регистрации права от 09.12.2015 г. Выписка из ЕГРП от 15.09.2016 г.
3	Бухгалтерская информация	Информация Заказчиком не предоставлена
4	Рыночная информация	На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

### **7.2 Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы:**

Использованные при проведении оценки данные, указаны в тексте данного Отчета с указанием источников их получения.

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка недвижимости: Г. Харрисон. - М.: 1994.
2. Бойко М.Д. «Техническая эксплуатация зданий и сооружений», г. Ленинград, Стройиздат, 1980.;
3. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
4. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
5. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
6. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
7. «Справочник оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.
8. «Справочник оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.
9. Справочник оценщика недвижимости. «Жилые дома», Лейфер Л.А 2021 г.

## **8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

**Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:**

*Федеральные законы:*

1. Федеральный закон об оценочной деятельности Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. Федеральных законов № 178-ФЗ от 21.12.2001, № 31-ФЗ от 21.03.2002, № 143-ФЗ от 14.11.2002, № 15-ФЗ от 10.01.2003, № 29-ФЗ от 27.02.2003, № 122-ФЗ от 22.08.2004, № 7-ФЗ от 05.01.2006, № 157-ФЗ от 27.07.2006, № 13-ФЗ от 05.02.2007, № 129-ФЗ от 13.07.2007, № 220-ФЗ от 24.07.2007, № 108-ФЗ от 30.06.2008, № 91-ФЗ от 07.05.2009, № 145-ФЗ от 17.07.2009, № 343-ФЗ от 27.12.2009, № 374 от 27.12.2009, № 167-ФЗ от 22.07.2010, № 431-ФЗ от 28.12.2010, № 169-ФЗ от 01.07.2011, № 200-ФЗ от 11.07.2011, № 327-ФЗ от 21.11.2011, № 346-ФЗ от 30.11.2011, № 383-ФЗ от 03.12.2011, № 144-ФЗ от 28.07.2012, № 113-ФЗ от 07.06.2013, № 185-ФЗ от 02.07.2013, № 249-ФЗ от 23.07.2013, № 33-ФЗ от 09.03.2014, № 143-ФЗ от 04.06.2014, № 171-ФЗ от 23.06.2014, № 225-ФЗ от 21.07.2014, № 499-ФЗ от 31.12.2014, № 48-ФЗ от 08.03.2015, № 145-ФЗ от 08.06.2015, № 216-ФЗ от 13.07.2015, № 224-ФЗ от 13.07.2015, № 111-ФЗ от 26.04.2016, № 172-ФЗ от 02.06.2016, № 221-ФЗ от 23.06.2016, № 360-ФЗ от 03.07.2016, № 274-ФЗ от 29.07.2017).

*Федеральные стандарты оценки:*

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года

### **8.2 Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.**

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п. 2 ФСО № 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015, п. 2 ФСО № 2, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015, ФСО № 3, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015, п. 2 ФСО № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

## 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) (ст. 8 ФСО № 3).

**Объект оценки:** Жилой дом кад.№ 87:01:070001:758 расположенный на земельном участке кад.№ 87:01:070001:739.



### 9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### 9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки

Имущественные права на объект оценки: Право собственности. Собственник – гр.Куфаров Александр Иванович.

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников защищаются равным образом.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.



### 9.1.2 Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

– ипотека (наличие залога Объекта оценки);

– сервитут;

– наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

### 9.1.3 Сведения о физических свойствах имущества

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов. Физические свойства недвижимого имущества приведены в таблицах.

**Таблица 9.1 – Сведения о физических свойствах имущества\***

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Земельный участок
2	Местоположение	Чукотский автономный округ, Билибинский район, с.Омолон, ул.Лесная, д.2, участок 2
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Разрешенное использование	под часть жилого двухквартирного дома
5	Площадь, кв.м.	1052
6	Кадастровый номер	87:01:070001:739
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
8	Правообладатель	Куфаров Александр Иванович
9	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
10	Рельеф	Рельеф участка – спокойный, ровный
11	Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
12	Плотность застройки	Низкое

\* Источник информации: Свидетельство о государственной регистрации права от 09.12.2015 г.

**Таблица 9.2 – Сведения о физических свойствах имущества\***

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Жилой дом
2	Местоположение	Российская Федерация, Чукотский автономный округ, Билибинский район, с.Омолон, ул.Лесная, д.2, корп.2
3	Назначение	жилое
4	Текущее использование	По назначению
5	Площадь, кв.м.	51,6
6	Этажность	1
7	Кадастровый номер	87:01:070001:758

8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	Куфаров Александр Иванович
10	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

\* Источник информации: Выписка из ЕГРП от 15.09.2016 г.

Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

**Таблица 9.3 Описание жилого дома, в котором расположен Объект оценки**

Параметр	Значение
Тип здания	Жилой дом
Количество этажей в здании	1
Наружные стены (материал)	Деревянные
Состояние фасада жилого дома	Удовлетворительный

Источник: данные предоставленных документов

#### **9.1.4 Сведения об износе:**

*Накопленный износ* – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

#### **9.1.5 Сведения об устареваниях:**

*Устаревание* – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

**Выделяют устаревание: функциональное и экономическое.**

*Функциональное устаревание (обесценение)* – это потеря стоимости улучшений из-за несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. Это может быть устаревание конструктивного или объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания (сооружения), несовременность инфраструктуры и интерьера, несоответствие качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу зданий (сооружений), наличие излишеств и пр.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального устаревания у Объекта оценки.

*Экономическое устаревание* – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

Оценщик не выявил существенных признаков экономического устаревания у Объектов оценки.

**9.2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки:**

**1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:**

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

*Движимое имущество* – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

*Недвижимое имущество* – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:**

- здания (кроме жилых);

- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

*Здания* – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

*Сооружения* – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

*Передаточные устройства* – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

*Нежилые помещения* – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

*Жилые помещения* – архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *домам на земельном участке*.

По данным предоставленным Заказчиком Объект оценки используется по своему функциональному назначению.

### **9.3 Балансовая стоимость Объекта оценки**

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

### **9.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

На стоимость Объекта оценки в значительной степени оказывает влияние его местоположение, а также варианты его использования (наиболее эффективное использование). Анализ местоположения Объекта оценки и анализ НЭИ будут приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

### **9.5 Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки**

Имущественные права на объект оценки: Право собственности. Собственник – гр.Куфаров Александр Иванович.

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

Копии документов, предоставленные заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права от 09.12.2015 г.
- Выписка из ЕГРП от 15.09.2016 г.

## **10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **Билибинский район Чукотского автономного округа**

Билибинский район (чук. Билибинкэн район) — административно-территориальное образование и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Чукотского автономного округа Российской Федерации.

В настоящее время район – второй по размеру район Чукотки, его площадь составляет 174 651,96 кв. км или 23,7 % от территории Чукотского автономного округа.

Административный центр — город Билибино.

Географическое положение

Билибинский район находится в западной части Чукотского автономного округа в бассейне реки Колымы. В северной части район имеет выход к Восточно-Сибирскому морю, на западе граничит с Якутией, на юге — с Камчатским краем, на юго-западе — с Магаданской областью, на востоке — с Чаунским и Анадырским районами Чукотского АО.

Природно-климатические условия

Рельеф

Крупнейшим горным образованием района является Анюйское нагорье. Водораздельные пространства представлены высокогорными и слабовсхолмленными формами. Максимальные абсолютные высоты достигают 1600—1800 м, относительные превышения составляют 400—600 м.

Климат

Типичной для климата района является его муссонность, то есть сезонная смена влияния океана (летом) и материка (зимой). Среднегодовая температура воздуха повсеместно отрицательная и варьируется от (-4 –5)°С на побережье до (-12 –14)°С в континентальной части.

На территории района был зарегистрирован абсолютный температурный минимум на Чукотке -61°С<sup>[3]</sup>.

Население

Численность населения района составляет 7 550 чел. (2022)

Урбанизация

В городских условиях (город Билибино) проживают 73,96 % населения района.



Рисунок 1. – Расположение Билибинского района на карте Чукотского автономного округа

\*Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>

### **Анализ локального месторасположения**

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом – грунтовая дорога, парковка. В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Коммерческая привлекательность – низкая за пределами города, что связано с местоположением.

Состояние окружающей среды - чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

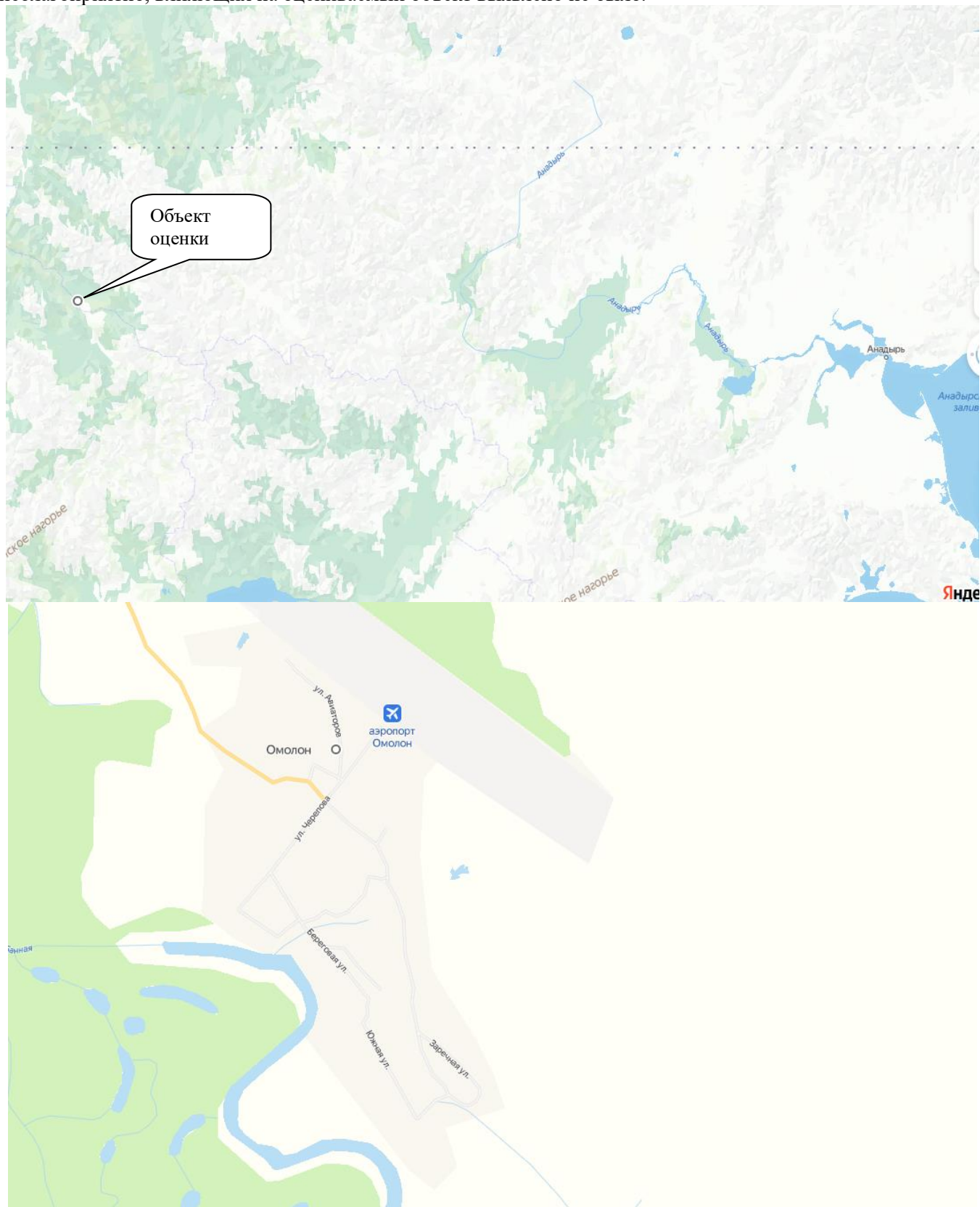


Рисунок 2 – Местоположение Объекта

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

## 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

11.1 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.

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ		
	I квартал 2022 г.	В % к I кварталу 2021 г.	Среднегоду I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.
Валовой внутренний продукт		103,5 <sup>1)</sup>	99,7
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3995,1	112,8	103,3
Реальные располагаемые денежные доходы		98,8 <sup>2)</sup>	96,0 <sup>3)</sup>
1) Предварительная оценка 2) Оценка 3) Предварительные данные			

	Январь 2022 г.	В % к		Январь-апрель 2022 г. в % к январю-апрелю 2021 г.	Среднегоду		Январь-апрель 2022 г. в % к январю-апрелю 2020 г.
		апрелю 2021 г.	январю 2022 г.		апрель 2021 г. в % к апрелю 2020 г.	январь-апрель 2021 г. в % к январю-апрелю 2020 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг до базовым видам экономической деятельности		97,4	92,7	103,0	113,7	97,0	103,3
Индекс промышленного производства		98,4	91,5	103,9	107,1	95,8	100,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	441,5	103,2	113,0	102,3	99,7	112,8	99,9
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	8,3	138,3	92,9	158,0	188,0	90,5	127,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	447,5	94,1	90,0	101,6	106,3	99,1	101,9
в том числе железнодорожного транспорта	222,6	98,7	94,9	102,6	108,2	99,2	103,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3390,6	90,3	88,7	100,1	136,3	100,4	106,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1011,6	103,1	96,8	109,1	155,4	100,9	104,9
Индекс потребительских цен		117,8	101,6	113,1	105,5	100,6	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		131,5	106,3	126,4	127,6	102,7	115,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,0	77,1	97,6	75,4	90,9	96,1	112,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	44,6	103,4	34,1	115,4	88,1	в 2,3 в.

	Март 2022 г.	В % к		I кв 2022-март 2022 г. в % к I кв 2021-март 2021 г.	Среднегоду		I кв 2022-март 2022 г. в % к I кв 2020-март 2020 г.
		марту 2021 г.	февралю 2022 г.		март 2021 г. в % к марту 2020 г.	февраль 2021 г. в % к февралю 2020 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	66757	120,9	116,4	115,0	107,7	107,8	107,2
реальная		103,6	108,2	103,1	101,8	107,1	101,6

Источник информации: [https://gks.ru/bgd/regl/b22\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm)

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.



## I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Июнь 2022г.	Июнь 2022г. в % к июню 2021г.	Январь июнь 2022г. в % к январю- июню 2021г.	Справочно Январь- июнь 2021г. в % к январю- июню 2020г.
Индекс промышленного производства <sup>1</sup>	-	96,4	92,9	94,0
Оборот розничной торговли, млн руб.	958,3	119,7 <sup>2</sup>	105,5 <sup>2</sup>	101,0 <sup>2</sup>
Объем платных услуг населению, млн руб.	370,7	108,7 <sup>2</sup>	102,5 <sup>2</sup>	99,2 <sup>2</sup>
Индекс потребительских цен	-	102,1	102,0 <sup>3</sup>	105,7 <sup>4</sup>
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>5</sup>	-	100,9	107,2 <sup>3</sup>	108,4 <sup>4</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных, человек	327	57,3	64,7	101,2

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

<sup>2</sup> В сопоставимых ценах.

<sup>3</sup> Июнь 2022г. к декабрю 2021г.

<sup>4</sup> Июнь 2021г. к декабрю 2020г.

<sup>5</sup> На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

\*Источник информации: <https://habstat.gks.ru/folder/66945>

Вывод: Социально-экономические показатели Чукотского автономного округа находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

### 11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением,

сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования объекты оценки принадлежит к сегменту жилой недвижимости.

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Объект оценки относится к землям населенных пунктов.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. представлена иная классификация. В таблице приведено соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

**Таблица 11.2.1 – Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования**

№	Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земли под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружения и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земли под торгово-офисную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения



4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения домов среднеэтажных жилых домов Земельные участки для размещения домов многоэтажных жилых домов Земельные участки общежитий
	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых) Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

В соответствии с данной таблицей и исходя из анализа окружающей застройки, объект оценки относится к землям под ИЖС (ЛПХ).

### **11.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (ст. 10 ФСО № 7). Результаты исследования представлены ниже.

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений из сегмента жилой недвижимости, к которому отнесен объект оценки, представлена в таблице. В случае отсутствия опубликованных предложений на дату оценки в Чукотском автономном округе, оценщиком принято решение об использовании ценовых источников в близлежащих районах, такими как: Камчатский край, Магаданская область.

**Таблица 11.3.1 – Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений в сегменте жилой недвижимости**

Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Источник информации
Дом с земельным участком	Камчатский край, Елизовский р-н, СНТ ТЭЦ-2	75	2 500 000	33 333,3	<a href="https://www.avito.ru/elizovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_75m_na_uchastke_10sot_2468015279">https://www.avito.ru/elizovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_75m_na_uchastke_10sot_2468015279</a>
Дом с земельным участком	Камчатский край, Усть-Камчатский р-н, пос. Ключи, ул. XXIII Партсъезда	59,9	2 000 000	33 389,0	<a href="https://www.avito.ru/kamchatskiy_kray_klyuchi/doma_dachi_kottedzhi/dom_59m_na_uchastke_8sot_2448552787">https://www.avito.ru/kamchatskiy_kray_klyuchi/doma_dachi_kottedzhi/dom_59m_na_uchastke_8sot_2448552787</a>
Дом с земельным участком	Камчатский край, Елизовский р-н, СНТ БАМ-5748, район ручья Светлый Ключ	50	2 000 000	40 000,0	<a href="https://www.avito.ru/elizovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_50m_na_uchastke_6sot_2522965815">https://www.avito.ru/elizovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_50m_na_uchastke_6sot_2522965815</a>
Дом с земельным участком	Камчатский край, Елизовский р-н, СНТ Румб	60	1 500 000	25 000,0	<a href="https://www.avito.ru/petropavlovsk-kamchatskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_60m_na_uchastke_9sot_1997861699">https://www.avito.ru/petropavlovsk-kamchatskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_60m_na_uchastke_9sot_1997861699</a>
Дом с	Камчатский край, Усть-	65	1 200 000	18 461,5	<a href="https://www.avito.ru/kamch">https://www.avito.ru/kamch</a>

земельным участком	Камчатский р-н, пос. Козыревск, Новая ул., д.2				<a href="https://www.avito.ru/olskiy-kray/dachi_kottedzhi/dom_65_m_na_uchastke_11_sot_1797_206366">atskiy kray klyuchi/doma dachi kottedzhi/dom 65 m na uchastke 11 sot. 1797 206366</a>
Дом с земельным участком	Магаданская область, Ольский г.о., рабочий пос. Ола, Школьная ул.	86	1 500 000	17 441,9	<a href="https://www.avito.ru/olskiy-kray/dachi_kottedzhi/dom_86m_na_uchastke_43sot_2375190524">https://www.avito.ru/olskiy-kray/dachi_kottedzhi/dom_86m_na_uchastke_43sot_2375190524</a>
Дом с земельным участком	Магаданская область, Ольский г.о., рабочий пос. Ола, Рабочая ул., 25	38,9	1 500 000	38 560,4	<a href="https://www.avito.ru/olskiy-kray/dachi_kottedzhi/dom_389m_na_uchastke_154_sot_2466613207">https://www.avito.ru/olskiy-kray/dachi_kottedzhi/dom_389m_na_uchastke_154_sot_2466613207</a>

Таким образом, для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен за 1 кв.м. от 18461,5 до 40000,0 рублей, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

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

Анализируя рынок недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах жилой недвижимости:

- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Вид использования и (или) зонирование;
- **Локальные характеристики местоположения объекта.**
- Местоположение.
- **Физические характеристики объекта**
- Общая площадь (фактор масштаба);
- Материал стен;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Физическое состояние;
- Разводка коммуникаций;
- Отопление жилого дома;
- Водоснабжение жилого дом;
- Канализация жилого дома.
- **Влияние условий продажи на цены сделок**
- Скидки на торг.

#### **11.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

*Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента жилой недвижимости:*

**Скидка на уторгование:** Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь таким образом покупателя. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 112

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложенной объектов			
1 Дачи	9.4%	5.2%	13.6%
2 Дома	8.3%	4.2%	12.5%
3 Таунхаусы	8.0%	4.1%	11.9%
4 Коттеджи	9.0%	4.6%	13.3%

**Условия финансирования сделки:** Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

**Условия продажи:** Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

**Дата предложения (сделки):** Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. 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, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

**Вид использования/зонирование:** Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

**Местоположение:** На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 8

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1.Дачи, 2.Дома</b>			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.86	0.84	0.87
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0.75	0.73	0.77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0.65	0.62	0.67
Прочие населенные пункты	0.54	0.50	0.57

Таблица 10

1.Дачи, 2.Дома		аналог				
объект оценки	I	I	II	III	IV	V
	I	1.00	1.16	1.33	1.54	1.85
	II	0.86	1.00	1.15	1.32	1.59
	III	0.75	0.87	1.00	1.15	1.39
	IV	0.65	0.76	0.87	1.00	1.20
	V	0.54	0.63	0.72	0.83	1.00

**Обеспеченность земельным участком:** СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Индивидуальные жилые дома» по состоянию на 01.01.2017. Совет экспертов рынка недвижимости.

Таблица 13. Матрица применения корректировки на площадь к удельной цене единого объекта недвижимости, рассчитанной по отношению к удельной цене единого объекта недвижимости.

Объект оценки	до 600 кв.м.	600-1000 кв.м.	1000-1500 кв.м.	1500-2000 кв.м.	2000-5000 кв.м.	более 5000 кв.м.
Объект-аналог						
до 600 кв.м.	1,000	1,047	1,066	1,094	1,110	1,118
600-1000 кв.м.	0,955	1,000	1,019	1,047	1,063	1,071
1000-1500 кв.м.	0,938	0,981	1,000	1,028	1,044	1,052
1500-2000 кв.м.	0,914	0,955	0,973	1,000	1,016	1,024
2000-5000 кв.м.	0,901	0,941	0,958	0,984	1,000	1,008
более 5000 кв.м.	0,894	0,934	0,951	0,977	0,992	1,000

**Состояние земельного участка:** СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Индивидуальные жилые дома» по состоянию на 01.01.2017. Совет экспертов рынка недвижимости.

Таблица 17. Матрица применения корректировок на состояние земельного участка ВРИ 2

Объект оценки	Участок заброшен	Участок ухожен, разработан, посадки отсутствуют	Участок ухожен, разработан, имеются насаждения
Объект-аналог			
Участок заброшен	1,000	1,046	1,091
Участок ухожен, разработан, посадки отсутствуют	0,956	1,000	1,045
Участок ухожен, разработан, имеются насаждения	0,917	0,957	1,000

**Площадь объекта:** Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 49

		1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы					
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<50	1,00	1,09	1,20	1,33	1,46	1,53
	50-100	0,92	1,00	1,10	1,22	1,34	1,40
	100-200	0,83	0,91	1,00	1,10	1,22	1,27
	200-400	0,75	0,82	0,91	1,00	1,10	1,15
	400-800	0,68	0,75	0,82	0,91	1,00	1,04
	≥800	0,66	0,72	0,79	0,87	0,96	1,00

**Материал стен:** На стоимость объекта оценки оказывает влияние материал стен. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 53

1 Дачи, 2 Дома, 3 Таунхаусы, 4 Коттеджи		аналог					
Материал стен		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	1,00	1,19	1,37	1,19	1,22	1,15
	шлакоблочные	0,84	1,00	1,15	1,00	1,02	0,97
	каркасно-деревянные	0,73	0,87	1,00	0,87	0,89	0,84
	из клееного бруса	0,84	1,00	1,15	1,00	1,02	0,97
	бревенчатые	0,82	0,98	1,12	0,98	1,00	0,94
	из пенобетонных блоков	0,87	1,04	1,19	1,04	1,06	1,00

**Физическое состояние:** Физическое состояние: На стоимость объекта оценки оказывает влияние физическое состояние объекта. При приведении физического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - I_o) / (1 - I_a),$$

где K – величина корректировки;

I<sub>o</sub> – физический износ оцениваемого объекта;

I<sub>a</sub> – физический износ аналога.

Значения фактора:

- хорошее;
- удовлетворительное;
- неудовлетворительное;
- ветхое;
- негодное.

Физический износ зданий оценивался с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-86 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения».

Таблица 11.5.1 – Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Поправка определяется с помощью «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».



Таблица 62

1 Дачи. 2 Дома. 3 Таунхаусы. 4 Коттеджи				
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,66
	удовл.	0,82	1,00	1,36
	неудовл.	0,60	0,74	1,00

#### Наличие типовых хозяйственных построек

Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 46

Наличие хозяйственных построек		аналог	
		есть хозпостройки	нет хозпостроек
объект оценки	есть хозпостройки	1,00	1,14
	нет хозпостроек	0,87	1,00

**Разводка коммуникаций:** На стоимость объекта оценки оказывает влияние разводка коммуникаций. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 73

1 Дачи. 2 Дома. 3 Таунхаусы. 4 Коттеджи				
Разводка коммуникаций		аналог		
		Выполнена разводка всех коммуникаций	Выполнена разводка только электричества	Не выполнена разводка всех коммуникаций
объект оценки	Выполнена разводка всех коммуникаций	1,00	1,06	1,20
	Выполнена разводка только электричества	0,94	1,00	1,14
	Не выполнена разводка всех коммуникаций	0,83	0,88	1,00

**Отопление жилого дома:** На стоимость объекта оценки оказывает влияние отопление жилого дома. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 78

Отопление		аналог				
		без отопления	печное	электрическое	газовое	центральное
объект оценки	без отопления	1,00	0,91	0,86	0,84	0,83
	печное	1,10	1,00	0,94	0,93	0,91
	электрическое	1,17	1,06	1,00	0,98	0,96
	газовое	1,19	1,08	1,02	1,00	0,98
	центральное	1,21	1,10	1,04	1,02	1,00

**Водоснабжение жилого дома:** На стоимость объекта оценки оказывает влияние водоснабжение жилого дома. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 85

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
		без водоснабже- ния	автономное водоснабже- ние	центральное водоснабже- ние
объект оценки	без водоснабжения	1,00	0,93	0,88
	автономное водоснабжение	1,08	1,00	0,95
	центральное водоснабжение	1,14	1,05	1,00

**Канализация жилого дома:** На стоимость объекта оценки оказывает влияние канализация жилого дома. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 90

Канализация		аналог		
		без канализации	канализация в виде септика	центральная канализация
объект оценки	без канализации	1,00	0,93	0,85
	канализация в виде септика	1,08	1,00	0,92
	центральная канализация	1,17	1,09	1,00

#### 11.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В открытом доступе представлено значительное количество предложений.

Для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен за 1 кв.м. от 18461,5 до 40000,0 рублей, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

## **12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (раздел IV ФСО № 7).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый объект относится к объектам недвижимого имущества – дом с земельным участком.

### **Заключение о наиболее эффективном использовании:**

Рассмотрев Объект оценки, с точки зрения четырех основных критериев, оценщики пришли к заключению: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование в качестве дома с земельным участком.



## **13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

### **13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки**

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на таковую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

- взял интервью у Заказчика;
- изучил данные о фактическом состоянии имущества;
- произвел сбор необходимой информации (цены продаж аналогичных объектов);
- рассчитал стоимость объекта оценки с учетом всех принятых допущений и ограничений на основе затратного, доходного и сравнительного подходов;
- составил отчет об оценке, содержащий экспертное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

### **13.2 Основные 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.

*Движимое имущество* - включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

*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.

*Здания* – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий

архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу.

*Имущество* – объекты недвижимости из числа расположенных на изымаемом земельном участке нежилых строений, объектов благоустройства территории (ограждения, дорожные покрытия), инженерные сети, на которые Собственник документально подтвердит права.

*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.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

*Кадастровая стоимость* – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24\_19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

*Ликвидационная стоимость* – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

*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.

*Накопленный износ* - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

*Недвижимое имущество* (объект недвижимости, недвижимость) определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений.

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

*Объект оценки* - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

*Отчет об оценке имущества* – документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

*Оценка имущества* - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

*Оценочная деятельность* – это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

*Подход к оценке* – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

*Право долевой собственности* – право общей собственности на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц с определением доли каждого из собственников (ст.244 ГК РФ).

*Результат оценки* – это итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

*Согласование результата оценки* - определение итоговой величины стоимости на основании проведенных расчетов по различным подходам.

*Стандарты оценки* – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

*Стоимость воспроизводства объекта оценки* – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

*Стоимость замещения объекта оценки* – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

*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).

*Субъекты оценочной деятельности* – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

*Цель оценки* – это 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.

### **13.3 Описание применения подходов к оценке**

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 21 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

*Доходный подход* - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Согласно п.16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы.

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

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1).

Согласно п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

*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. (п. 18 ФСО №1).*

Согласно п. 19 ФСО № 1 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.

#### ***13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов***

Руководствуясь п.24 раздела IV «Требования к проведению оценки» ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, который гласит: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов», и опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки Оценщики пришли к следующим выводам:

**Доходный подход.** Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV, п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, ввиду отсутствия подтвержденной информации о расходах, связанных с владением объектом оценки. Таким образом, оценщик считает нецелесообразным применение данного подхода.

**Сравнительный подход** основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. При проведении анализа рынка оценщиком была выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является применимым.

**Затратный подход** применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV, П. 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого помещения, являющегося частью здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке помещения; определении рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

*Таким образом, оценка объекта недвижимости выполняется с применением сравнительного подхода.*

## **14.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

**Сравнительный подход** – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1). Согласно п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

### **Выбор элементов и единиц сравнения**

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения:

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

### **Последовательность шагов**

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.
4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется.

На момент оценки выявлены предложения по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено большое количество объявлений предложений. Оценщиком были отобраны помещения – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м. коммерческой недвижимости.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

**Таблица 14.1 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта оценки	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения (сделки)	02.09.2022	24.08.2022	03.09.2022	31.08.2022
Местоположение	Чукотский автономный округ, Билибинский район, с.Омолон, ул.Лесная. д.2, корп.2	Камчатский край, Елизовский р-н, СНТ ТЭЦ-2	Камчатский край, Усть-Камчатский р-н, пос. Ключи, ул. XXIII Партсъезда	Камчатский край, Елизовский р-н, СНТ БАМ-5748, район ручья Светлый Ключ
Площадь земельного участка, кв.м.	1052	10000	800	600
Обеспеченность земельным участком, кв.м.	1000-1500	1000-1500	600-1000	600-1000
Общая площадь дома, кв. м	51,6	75	59,9	50
Материал стен	Деревянный	Деревянный	Деревянный	Деревянный
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие типовых хозяйственных построек	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Электричество	Выполнена разводка только электричества	Выполнена разводка только электричества	Выполнена разводка только электричества	Выполнена разводка только электричества
Отопление	Печное отопление	Печное отопление	Центральное отопление	Печное отопление
Водоснабжение	Без водоснабжения	Автономное водоснабжение	Автономное водоснабжение	Автономное водоснабжение
Канализация	Без канализации	Канализация в виде септика	Канализация в виде септика	Канализация в виде септика
Цена предложения,	-	2 500 000	2 000 000	2 000 000

руб.				
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	<a href="https://www.avito.ru/elizovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_75m_na_uchastke_10sot_2468015279">https://www.avito.ru/elizovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_75m_na_uchastke_10sot_2468015279</a>	<a href="https://www.avito.ru/kamchatskiy_kray_klyuchi/doma_dachi_kottedzhi/dom_599m_na_uchastke_8sot_2448552787">https://www.avito.ru/kamchatskiy_kray_klyuchi/doma_dachi_kottedzhi/dom_599m_na_uchastke_8sot_2448552787</a>	<a href="https://www.avito.ru/elizovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_50m_na_uchastke_6sot_2522965815">https://www.avito.ru/elizovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_50m_na_uchastke_6sot_2522965815</a>

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости.





## **Корректировка цен сопоставимых объектов**

### **Условия финансирования сделки**

В нашем случае условия оплаты объектов-аналогов идентичны с объектом оценки, ввиду этого корректировка не вносится.

### **Условия предложения**

Дополнительных рыночных условий и особенностей для аналогов и оцениваемого помещения не выявлено. Корректировка не вносится, так как объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения.

### **Дата предложения (сделки)**

Для объектов аналогов корректировка на дату предложения не вводится, т.к. предложения действительны на дату оценки.

### **Условия продажи**

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование составляет 4,2% активный рынок. В рамках настоящей оценки корректировка на условия продажи вводилась согласно. «Справочнику оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 112

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложенной объектов			
1 Дачи	9.4%	5.2%	13.6%
2 Дома	8.3%	4.2%	12.5%
3 Таунхаусы	8.0%	4.1%	11.9%
4 Коттеджи	9.0%	4.6%	13.3%

### **Местоположение**

На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Объект оценки и объекты аналоги характеризуются сопоставимым местоположением, так как находятся в V типовой зоне, корректировка не требуется.

### **Обеспеченность земельным участком**

Объекты аналоги отличаются от объекта оценки, корректировка требуется.

Таблица 13. Матрица применения корректировки на площадь к удельной цене единого объекта недвижимости, рассчитанной по отношению к удельной цене единого объекта недвижимости.

Объект оценки	до 600 кв.м.	600-1000 кв.м.	1000-1500 кв.м.	1500-2000 кв.м.	2000-5000 кв.м.	более 5000 кв.м.
Объект-аналог						
до 600 кв.м.	1,000	1,047	1,066	1,094	1,110	1,118
600-1000 кв.м.	0,955	1,000	1,019	1,047	1,063	1,071
1000-1500 кв.м.	0,938	0,981	1,000	1,028	1,044	1,052
1500-2000 кв.м.	0,914	0,955	0,973	1,000	1,016	1,024
2000-5000 кв.м.	0,901	0,941	0,958	0,984	1,000	1,008
более 5000 кв.м.	0,894	0,934	0,951	0,977	0,992	1,000

### **Состояние земельного участка**

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются, корректировка не требуется.

Таблица 17. Матрица применения корректировок на состояние земельного участка ВРИ 2

Объект оценки	Участок заброшен	Участок ухожен, разработан, посадки отсутствуют	Участок ухожен, разработан, имеются насаждения
Объект аналог			
Участок заброшен	1,000	1,046	1,091
Участок ухожен, разработан, посадки отсутствуют	0,956	1,000	1,045
Участок ухожен, разработан, имеются насаждения	0,917	0,957	1,000

### **Площадь объекта**

Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Площадь Объекта оценки находится в диапазоне 50-100 кв.м., объекты аналоги не отличаются от объекта оценки, корректировка не требуется.

**Материал стен:** На стоимость объекта оценки оказывает влияние материал стен. Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

### **Наличие типовых хозяйственных построек**

Объект оценки – имеются хозяйственные постройки. Объекты аналоги не отличаются по данному признаку от объекта оценки, корректировка не требуется.

**Физическое состояние:** Объект оценки и объекты аналоги отличаются по данному признаку вводим корректировку в соответствии с формулой:

При приведении технического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - И_о) / (1 - И_а),$$

где К – величина корректировки;  
И<sub>о</sub> – износ оцениваемого объекта;  
И<sub>а</sub> – износ аналога.

Объект оценки имеет удовлетворительное состояние, объекты аналоги не отличаются от объекта оценки, корректировка не требуется.

**Коммуникации:** На стоимость объекта оценки оказывает влияние разводка коммуникаций. Объект оценки и объекты аналоги отличаются по данному признаку, корректировку вводим.

### **Обоснование весовых коэффициентов**

Веса для расчета, средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где  
k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где  
p<sub>1</sub><sup>n</sup> – стоимость аналога после корректировок;  
p<sub>0</sub><sup>n</sup> – исходная стоимость аналога.

**Таблица 14.2 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода**

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Месторасположение	Чукотский автономный округ, Билибинский район, с.Омолон, ул.Лесная. д.2, корп.2	Камчатский край, Елизовский р-н, СНТ ТЭЦ-2	Камчатский край, Усть-Камчатский р-н, пос. Ключи, ул. XXIII Партсъезда	Камчатский край, Елизовский р-н, СНТ БАМ-5748, район ручья Светлый Ключ
Цена предложения, руб.	-	2 500 000,0	2 000 000,0	2 000 000,0
Общая площадь дома, кв. м	51,6	75,0	59,9	50,0
Стоимость предложения 1 кв.м.	-	33 333,3	33 389,0	40 000,0
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	33 333,3	33 389,0	40 000,0
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	33 333,3	33 389,0	40 000,0
Условия предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия предложения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	33 333,3	33 389,0	40 000,0
Дата продажи	02.09.2022	24.08.2022	03.09.2022	31.08.2022
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	33333,3	33389,0	40000,0

Вид сделки (предложения)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование	-	0,958	0,958	0,958
Цена после корректировки, рублей	-	31933,3	31986,6	38320,0
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	31933,3	31986,6	38320,0
Обеспеченность земельным участком, кв.м.	1000-1500	1000-1500	600-1000	600-1000
Корректировка на обеспеченность земельным участком	-	1,000	1,019	1,019
Цена после корректировки, рублей	-	31933,3	32594,4	39048,1
Состояние земельного участка	участок ухожен, облагорожен, имеются насаждения	участок ухожен, облагорожен, имеются насаждения	участок ухожен, облагорожен, имеются насаждения	участок ухожен, облагорожен, имеются насаждения
Корректировка на состояние земельного участка	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	31933,3	32594,4	39048,1
Общая площадь дома, кв. м	51,6	75	59,9	50
Корректировка на площадь дома	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	31933,3	32594,4	39048,1
Материал стен	Деревянный	Деревянный	Деревянный	Деревянный
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	31933,3	32594,4	39048,1
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	31933,3	32594,4	39048,1
Наличие типовых хозяйственных построек	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка на наличие типовых хозяйственных построек	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	31933,3	32594,4	39048,1
Наличие коммуникаций (электричество)	Выполнена разводка только электричества	Выполнена разводка только электричества	Выполнена разводка только электричества	Выполнена разводка только электричества
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	31933,3	32594,4	39048,1
Наличие коммуникация (отопление)	Печное отопление	Печное отопление	Центральное отопление	Печное отопление
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,00	0,91	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	31933,3	29660,9	39048,1
Наличие коммуникаций (водоснабжение)	Без водоснабжения	Автономное водоснабжение	Автономное водоснабжение	Автономное водоснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций	-	0,93	0,93	0,93
Цена после корректировки, рублей	-	29698,0	27584,6	36314,7
Наличие коммуникаций (канализация)	Без канализации	Канализация в виде септика	Канализация в виде септика	Канализация в виде септика
Корректировка на наличие коммуникаций	-	0,93	0,93	0,93
Цена после корректировки, рублей	-	27619,1	25653,7	33772,7
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a <sup>n</sup>	-	0,8286	0,7683	0,8443
A	2,4412	-	-	-
Весовые коэффициенты	-	0,3394	0,3147	0,3459
Взвешенная стоимость	-	9374,2096	8074,0278	11680,5764
Итого рыночная стоимость 1 кв.м., рублей	29128,8	-	-	-
Итого рыночная стоимость, рублей	1 503 047	-	-	-
Итого рыночная стоимость, с учетом округления, рублей	1 503 000	-	-	-
Среднее значение	29015,18	-	-	-
Среднее квадратическое отклонение	4235,70	-	-	-
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	14,6	-	-	-

### Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру

рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (  $v$  ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\%$$

где:  $\sigma$  - среднее квадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{\text{ср}})^2}{n - 1}}$$

где:  $S^2$  – дисперсия выборки, руб.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$  –  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 14,6%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления:

РСср.	Жилой дом кад.№ 87:01:070001:758 расположенный на земельном участке кад.№ 87:01:070001:739	1 503 000,00 рублей
-------	--	---------------------

#### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таким образом, в результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

**1 503 000,00 (один миллион пятьсот три тысячи) рублей**, в том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Жилой дом кад.№ 87:01:070001:758 расположенный на земельном участке кад.№ 87:01:070001:739	1 503 000,00

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

*Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).*

Отчет составил оценщик:

Богомолов Дмитрий Александрович



Дата составления отчета: «02» сентября 2022 г.

# **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## **К ОТЧЕТУ**

**№1218-2022/08**

**об оценке рыночной стоимости за объект недвижимого имущества: Жилой дом  
кад.№ 87:01:070001:758 расположенный на земельном участке кад.№  
87:01:070001:739**



## Копии источников информации

### Аналог №1

[https://www.avito.ru/elizovo/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_75m\\_na\\_uchastke\\_10sot.2468015279](https://www.avito.ru/elizovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_75m_na_uchastke_10sot.2468015279)

Дом 75 м² на участке 10 сот. на продажу в Елизово | Купить дом в Елизово | Авито

Дом 75 м² на участке 10 сот.

2 500 000 Р

8 909 832-64-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

О доме

Количество комнат: 2  
Площадь дома: 75 м²  
Площадь участка: 10 сот  
Этажей в доме: 2  
Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)

Материал стен: брус  
Состояние: в доме  
Коммуникации: электричество  
Ремонт: косметический  
Расстояние до центра города: 10 км

Новые выгодные условия

КАК СТАТЬ ВОСПРЕВРАЩАЮЩИМ КОУЧЕМ И НАСТАВНИКОМ В 2022?

3 БЕСПЛАТНЫХ ОНЛАЙН-ПРАКТИКУМА

Расположение

Камчатский край, Елизовский р-н, СНТ Т3С2

2 500 000 Р

8 909 832-64-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Описание

Простой дачный домик для круглогодичного проживания. Дом оформлен как жилой, есть межевание. Сан. Узел в доме. На первом этаже просторная кухня-зал, комната сан. Узел. На мансарде комната. Септик 8 кубов, электричество 380 (3 фазы). Участок ухоженный, есть беседка. Участок по документам 10 сот, по факту 20 соток. Любая форма оплаты. Возможна ипотека и сертификаты.

Похожие объявления

Дом 80 м² на участке 6 сот 1 700 000 Р Камчатский край

Дача 100 м² на участке 12 сот 7 500 000 Р Камчатский край

Дача 100 м² на участке 6 сот 9 700 000 Р Камчатский край

[https://www.avito.ru/kamchatskiy\\_kray\\_klyuchi/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_599m\\_na\\_uchastke\\_8sot.\\_244855](https://www.avito.ru/kamchatskiy_kray_klyuchi/doma_dachi_kottedzhi/dom_599m_na_uchastke_8sot._244855)

**Дом 59,9 м² на участке 8 сот.**

Класс: Недвижимость | Дома, дачи, коттеджи | Купить | Дома

Дом 59,9 м² на участке 8 сот. на продажу в Ключах | Купить дом в Ключах | Авито

Магазин товаров | ФИПС - Федерал | Synergy Learning | Антиплагиат для | Мировое зло: ко | Купить домен - Б | Be1.ru - проверка | Покупка и продажа

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

2 000 000 Р ✓  
33 380 ₽ за м²  
или предложить свою цену

8 909 833-97-51

Написать сообщение

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Еще продать? | Продать мне?

Когда можно посмотреть?

**О доме**

Количество комнат: 3	Терраса или веранда: есть
Площадь дома: 59,9 м²	Санузел: в доме
Площадь участка: 8 сот.	Коммуникации: электричество,
Этажей в доме: 1	отопление, канализация
Категория земли: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Ремонт: косметический
Материал стен: брус	Парковка: гараж

РА = СВЕТ

КОНТЕКСТНАЯ РЕКЛАМА для юридических услуг

ROMAX MOBIL GROUP

Q сертифицировано

8 лет работы

ОТСРОЧКА ПЛАТЕЖА

**Расположение**

Камчатский край, Усть-Камчатский р-н, пос. Ключи, ул. XXIII Партсъезда

**Описание**

Продан квартиру в двухквартирном доме в п. Ключи, общ. площадью 59,9 кв. м на земле. Квартира чистая, ухоженная, полностью меблирована, с необходимой бытовой техникой. Есть сан. узел. В доме печное и централизованное отопление. Рядом хоз постройки, парки, в огороде новая поликарбонатная теплица. Цена 2 млн руб. Ответов просьба не беспокоить!!!!

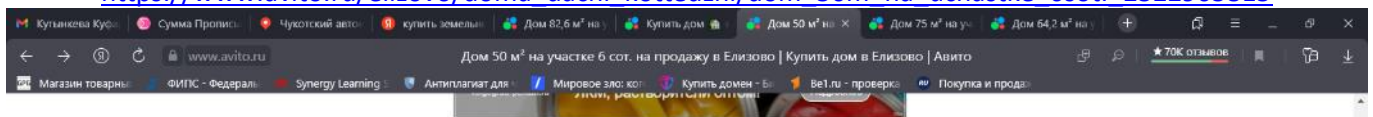
№ 2448022787 - 3 августа в 09:34 - 643 просмотра (+2 секции)

**Похожие объявления**

 Дом 17,5 м² на участке 10 сот. 489 000 P Камчатский край, Усть-	 Дом 75 м² на участке 72 сот. 500 000 P Камчатский край, Усть-	 Колонка 171 м² на участке 10 сот. 4 000 000 P Камчатский край, Усть-
---	---	--

### Аналог №3

[https://www.avito.ru/elizovo/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_50m\\_na\\_uchastke\\_6sot.2522965815](https://www.avito.ru/elizovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_50m_na_uchastke_6sot.2522965815)



#### Дом 50 м² на участке 6 сот.

Добавить избранное Сравнить Добавить записку



#### О доме

Количество комнат: 3  
Площадь дома: 50 м²  
Площадь участка: 6 сот  
Этажей в доме: 2

Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)  
Материал стен: брус  
Ремонт: косметический  
Расстояние до центра города: 14 км

2 000 000 Р

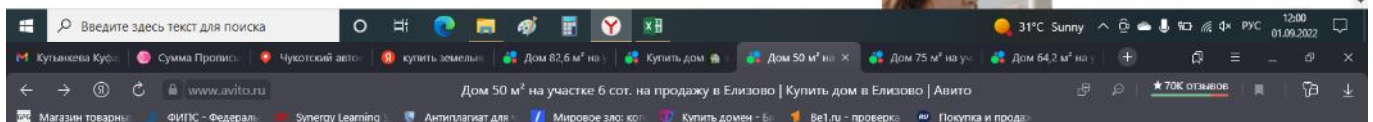
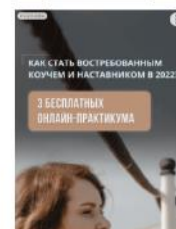
40 000 Р за м²

8 984 160-31-45

Компания Риэлторская  
Компания  
Аккредитовано  
На Авито с ноября 2013  
Закреплено 1528 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Виктор



#### Расположение

Камчатский край, Елизовский р-н, СНТ БМ-5748, район ручья  
Светлый Ключ

Открыть карту



2 000 000 Р

40 000 Р за м²

8 984 160-31-45

Компания Риэлторская  
Компания  
Аккредитовано  
На Авито с ноября 2013  
Закреплено 1528 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Виктор



#### Описание

Деревянный дом из бруса на фундаменте, обшит профнастилом, кирпичная печь. Большая веранда, вода заведена в дом, душ, туалет, слив на септик. Разработанный и ухоженный участок с посадками, теплица поликарбонат, баня из бруса с комнатой отдыха, душ, туалет, слив на септик.

№ 2522965815 - введена в 14.09.2021 - 1031 просмотр (+9 сегодня)

Посмотреть

#### Другие объявления компании



Дом 46.6 м² на участке 6 сот.  
2 400 000 Р

Дом 50 м² на участке 10 сот.  
2 400 000 Р

Дом 55 м² на участке 8 сот.  
3 400 000 Р





### Иллюстрации объекта оценки





**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**  
srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»  
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29.05.2017 г. № 1648

## Богомолов Дмитрий Александрович

Включен(а) в реестр членов от 20.04.2015 г.  
Реестровый номер 1648

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства\* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 09.04.2015 г.

\*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения  
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент


В. И. Лебединский

001425

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

Ю «СРОО» Москва 2017 г. «Э» Регистратор № 50-05-00001 Б/С № 13 № 452. Тел: 800 720-41-42, www.srosovet.ru



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023118-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## «Оценка недвижимости»


выдан

Богомолу Дмитрию Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

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

Страхование акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2200SB40R3100

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):</b> Общество с ограниченной ответственностью «Энергостар»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 404120, Волгоградская область, город Волжский, проспект им. Ленина 104-109		
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>Страховая сумма</b> 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)		<b>Страховая премия</b> 3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,07%	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «11» мая 2022 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «11» мая 2022 г.	по «10» мая 2023 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

**СТРАХОВЩИК:**

Страхование акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения:  
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

  
М.П. \_\_\_\_\_ /А.С. Иванов/  
Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «04» апреля 2022 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001330  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Богомолов Дмитрий Александрович	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
<p><b>Приложения:</b> Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».</p>		
<p><b>Особые условия страхования:</b></p> <p>1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.</p>		



2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 1144/121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс (495) 727-44-44</p> <p>От имени Страховщика:</p> <p> А.Н. Мочалова</p> <p>М. П.</p>	<p>Богомолов Дмитрий Александрович Дата рождения: 27.04.1987 Место рождения: г. Саранск МАССР Паспорт: 1806 991486 выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в г. Волжском. 15.06.2007 код подразделения: 340-011 Адрес регистрации: 404120, Волгоградская область, г. Волжский, пр. Ленина, 104-109</p> <p> Д.А. Богомолов</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.

## ДОКУМЕНТАЦИЯ

Выписка из ЕГРП о правах на объект, удостоверяющая регистрацию (версия 06) Стр. 1 из 1

### ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 15.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	87:01:070001:758
	Объект недвижимости:	жилой дом, назначение: жилое, площадь 51, 6 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чукотский автономный округ, Билибинский район, с.Омолон, ул.Лесная, д.2, корп.2
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Куфаров Александр Иванович, дата рождения: 27.01.1954, место рождения: с. Зеленое-озеро Тунгакоченского района Читинской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 080-156-540 41
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 87-49/002-49/002/010/2016-293/1 от 09.09.2016
4.	Документы-основания:	4.1. Декларация об объекте недвижимого имущества от 30.06.2016
5.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Куфаров Александр Иванович

Государственный регистратор

Денисенко М. Н.

(фамилия, инициалы)







МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ И ЧУКОТСКОМУ  
АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ И ЧУКОТСКОМУ  
АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ)

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Чукотский автономный округ

**Дата выдачи:**

09.12.2015

**Документы-основания:** • Решение от 26.03.1988 №26, выдавший орган: Омолонский сельский совет народных депутатов

**Субъект (субъекты) права:** Куфаров Александр Иванович, дата рождения: 27.01.1954, место рождения: с. Зеленое-озеро Тунгакоченского района Читинской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 080-156-540 41

**Вид права:** Собственность

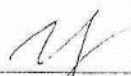
**Кадастровый(условный) номер:** 87:01:070001:739

**Объект права:** земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 1 052 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Чукотский автономный округ, Билибинский район, с.Омолон, ул.Лесная, д.2, участок 2

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 87-49/002-49/002/002/2015-93/1

Государственный регистратор

  
(подпись, м.п.)

Гунченко А. Ю.

87-49/002-49/002/002/2015-93/1