



ООО «АДДЕНДУМ»

---

Утверждаю:  
Директор  
ООО «Аддендум»  
Шаройко И.Н.

17 августа 2022 года

М.П.

# ОТЧЁТ №173-р/2022

об оценке

1/24 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение:  
жилой дом, площадь: 132,8 кв. м, этажность: 2, в том числе подземных: 1,  
кадастровый номер: 58:29:4005010:151, расположенный по адресу:  
Пензенская область, г. Пенза, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 12

**Заказчик: Финансовый управляющий Симонова Яна Владиславовна  
должника Аслановой Фарохат Мамадаминовна**

**Исполнитель: ООО «АДДЕНДУМ»**

г. Новосибирск, 2022 г.



Сопроводительное письмо  
Финансовому управляющему должника  
Аслановой Ф.М.  
Симоновой Я.В.

Уважаемая Яна Владиславовна!

Согласно договору №74-р от 15 августа 2022 г. ООО «Аддендум» произвело расчёт рыночной стоимости 1/24 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 132,8 кв. м, этажность: 2, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 58:29:4005010:151, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 12.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации в рамках процедуры банкротства.

Оценка объекта оценки произведена по состоянию на 15 августа 2022 года и выполнена в соответствии с:

Законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями;

- Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г.);

- Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015 г.);

- Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ № 299 от 20.05.2015 г.);

- Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.);

- Сводом стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), (утвержден Советом РОО 29 декабря 2020 года, Протокол № 29).

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчёты представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

ООО «Аддендум» не проводило как часть работы проверку предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчёте, поэтому не принимает на себя ответственность за надёжность этой информации.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость 1/24 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 132,8 кв. м, этажность: 2, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 58:29:4005010:151, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 12, по состоянию на 15 августа 2022 года, составляет, округленно (НДС не предусмотрен<sup>1</sup>):

**56 000 (Пятьдесят шесть тысяч) рублей**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор ООО «Аддендум»

17 августа 2022 года

И. Н. Шаройко

<sup>1</sup> В соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 части 2 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них налогообложению не подлежит, в связи с чем, в итоговой величине рыночной стоимости НДС не предусмотрен.



## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
1.1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	4
1.1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
1.1.4. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	4
1.2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	4
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	5
1.5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	6
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	6
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
1.8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА .....	7
1.9. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	7
1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИСТОЧНИК ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	9
1.11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
1.12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	10
1.13. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
1.14. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	13
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.1.1. Сведения об имущественных правах .....	13
2.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	14
2.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки.....	14
2.1.4. Сведения о физическом износе.....	17
Оцениваемый жилой дом находится в неудовлетворительном состоянии, физический износ составляет 70% (среднее значение диапазона).....	18
2.1.5. Сведения о устареваниях .....	18
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	19
3.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО.....	19
3.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ.....	19
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	20
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	20
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	22
4.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	22
5. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ.....	28
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
6.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	29
6.1.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА .....	29
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	30
8. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 «СТРАХОВОЙ ПОЛИС».....	31
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. «СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ».....	31
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 «ДИПЛОМ ОЦЕНЩИКА».....	31
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. «КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ» .....	31
ПРИЛОЖЕНИЕ №5 «ОБЪЯВЛЕНИЯ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ - АНАЛОГОВ».....	31
ПРИЛОЖЕНИЕ №6 «ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ» .....	31
ПРИЛОЖЕНИЕ №7 «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ» .....	31



## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

#### 1.1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица №1.1.1.1

Объект оценки	1/24 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 132,8 кв. м, этажность: 2, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 58:29:4005010:151
Состав объекта оценки	Составные части объекта оценки отсутствуют
Местоположение	Пензенская область, г. Пенза, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 12
Собственник	Асланова Фарохат Мамадаминовна (1/24 доля в праве общей долевой собственности)

#### 1.1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица №1.1.2.1

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, рублей	Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, рублей	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, рублей
1/24 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 132,8 кв. м, этажность: 2, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 58:29:4005010:151	Не применялся	56 400	Не применялся

#### 1.1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №1.1.3.1

Наименование	Итоговая рыночная стоимость, округленно (НДС не предусмотрен), рублей
1/24 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 132,8 кв. м, этажность: 2, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 58:29:4005010:151	56 000

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

- Настоящий отчет, равно как и любая его часть (включая данные о величине стоимости), может использоваться только Заказчиком, чье имя указано в отчете и не может копироваться и распространяться без письменного согласия на то со стороны Оценщика.

- Отчет не может быть документом доказательственного значения для совершения иных сделок с объектом оценки, нежели указанных в целях оценки.

- Отчет об оценке носит рекомендательный характер, содержит профессиональное мнение Оценщика относительно определяемой стоимости объекта и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

- Мнение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки.

- Определенные в настоящем отчете рыночная стоимость может быть использована для целей реализации в рамках процедуры банкротства и действительна в течение 6 месяцев от даты составления отчета (ст. 12 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ).

## 1.2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор №74-р от 15.08.2022 г.



## 1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №1.3.1

Объект оценки	1/24 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 132,8 кв. м, этажность: 2, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 58:29:4005010:151
Состав объекта оценки	Составные части объекта оценки отсутствуют
Местоположение	Пензенская область, г. Пенза, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 12
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки и его составных частей указаны в п. 1.11 настоящего Отчета об оценке
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Собственник	Асланова Фарохат Мамадаминовна (1/24 доля в праве общей долевой собственности)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, ограничения (обременения) права: отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Рыночная стоимость объекта оценки может быть использована для целей, указанных выше
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	15 августа 2022 года
Дата осмотра	Без проведения осмотра
Дата составления отчета	17 августа 2022 года
Срок проведения оценки	15 августа 2022 года – 17 августа 2022 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Расчет стоимости объекта оценки проводить без визуального осмотра, фотоматериалы, количественные и качественные характеристики объекта оценки предоставляются Собственником: в жилом доме имеются все инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, отопление, горячее водоснабжение, водоотведение. Состояние оцениваемого дома неудовлетворительное - имеются массовые протечки, стены поражены гнилью, присутствует увлажнение древесины, плесень, трещины; перекрытия: древесина поражена гнилью, имеются продольные и поперечные трещины, расслоение древесины; внутренняя отделка: присутствуют следы протечек, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины.
Указание возможных границ интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки	Не требуется

## 1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Правилах деловой и профессиональной этики Ассоциации «Русское общество оценщиков». Настоящим заявлением Оценщик удостоверяет нижеследующее:

- все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности;
- приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением;



- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в объекте собственности, который является предметом данного Отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении всех участвующих сторон;
- величина вознаграждения Оценщика никак не связана с действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании;
- расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем Отчете;
- приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были выбраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету.
- определенные стоимости признаются действительными в течение 6 месяцев от даты составления Отчета.

**Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.**

(подпись)  
Федечкина Лариса Павловна  
Оценщик I категории

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

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

Согласно п. 23 ФСО №1 проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

## 1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица №1.6.1

Заказчик оценки	Финансовый управляющий Симонова Яна Владиславовна должника Аслановой Фарохата Мамадаминовны
Реквизиты финансового управляющего	ИНН 540323062162, регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих № 20669, является членом ААУ «Арсенал»
Почтовый адрес финансового управляющего	630106, г. Новосибирск, а/я 104

## 1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №1.7.1

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Федечкина Лариса Павловна
Местонахождение Оценщика	Россия, Новосибирская обл., г. Новосибирск, Красный проспект, 29, офис 11
Номер контактного телефона	8 (383) 222-34-46, 8-953-788-51-54
Почтовый адрес	630099, Россия, Новосибирская обл., г. Новосибирск, Красный проспект, 29, офис 11
Адрес электронной почты	Addendum_nsk@mail.ru





Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков», местонахождение: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5. Номер в реестре членов СРОО – 002032 от 18.12.2007 г., свидетельство о членстве в СРОО №0000751 от 22.07.2020 г. (Приложение №2 настоящего отчета)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 548241, выдан 26.12.2002 г. Сибирским государственным университетом путей сообщений (Приложение № 3 настоящего отчета)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№027797 от 10.08.2021 г. – направление «оценка недвижимости» (Приложение №4 настоящего отчета)
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Федечкина Лариса Павловна имеет договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, страховой полис №22210B400F007 от 04.05.2022 г., выданный САО «ВСК», со сроком действия с 10.05.2022 г. по 09.05.2023 г. Страховая сумма составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей (Приложение №1 настоящего отчета)
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2000 г. по настоящее время
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Аддендум»
ОГРН (и дата его присвоения) юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	1035401495293, 27 февраля 2003 года
ИНН/КПП юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	5404206334/540601001
Местонахождение юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Россия, Новосибирская обл., г. Новосибирск, Красный проспект, 29, офис 11
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «Аддендум» имеет договор страхования ответственности оценочной компании, полис №№22210B400U005-0002 от 20.06.2022 г. страхования ответственности оценочной компании, выданный САО «ВСК» со сроком действия с 30.03.2022 г. по 29.03.2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей (Приложение №1 настоящего отчета)
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

## 1.8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Сторонние организации и специалисты, при проведении оценки и составлении данного отчета, не привлекались.

## 1.9. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

**Следующие допущения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:**

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не имеет текущего и будущего имущественного интереса по отношению к объекту оценки и выступает в качестве внешнего независимого оценщика.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.



- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

- Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку объектов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех возможных сведений указывается источник информации.

- Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений.

**Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:**

- Настоящий отчет является конфиденциальным для Оценщика и пользователя. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на настоящий отчет.

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

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

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

- 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.

- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных фактов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

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

**Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими специальными допущениями и ограничивающими условиями:**

- Оценщик не проводил какие-либо технические или специальные экспертизы. Если впоследствии (при проведении любых технических или специальных экспертиз) будет установлено, что возникли ограничения на использование объекта, которое может вызвать какие-либо обнаруженные скрытые дефекты и т.п., то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться;

- Оценщик не имеет никакой информации о каком-либо исследовании или отчете, указывающем на присутствие загрязнений или опасных материалов, связанных с объектом оценки. Если впоследствии будет установлено, что загрязнение существует на оцененном объекте или на любом соседнем участке, или что возникли ограничения на использование объекта, которое может вызвать загрязнения, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться.





- Оценщик не имеет информации о документально подтвержденных имущественных правах третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, поэтому оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав и экологического загрязнения.

- В соответствии с Заданием на оценку, расчет стоимости объекта оценки проводится без визуального осмотра, количественные и качественные характеристики приняты на основании данных, предоставленных Собственником и считаются как достоверные: в жилом доме имеются все инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, отопление, горячее водоснабжение, водоотведение; состояние оцениваемого дома неудовлетворительное - имеются массовые протечки, стены поражены гнилью, присутствует увлажнение древесины, плесень, трещины; перекрытия: древесина поражена гнилью, имеются продольные и поперечные трещины, расслоение древесины; внутренняя отделка: присутствуют следы протечек, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины. Если в последствии будет установлено, что качественные характеристики оцениваемого дома не соответствуют данным указанным в отчете, то итоговая стоимость может измениться.

- Земельный участок, на котором расположен оцениваемый дом, не оформлен должным образом, в связи с чем, оценщик принял допущение: проводить оценку жилого дома без учета стоимости прав на земельный участок.

## 1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИСТОЧНИК ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

При оценке объекта оценки использовались следующие данные:

Таблица №1.10.1

№ п/п	Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
<b>Аналитическая часть</b>		
1	Анализ макросреды местоположения объекта оценки	- Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» <a href="https://statrielt.ru/">https://statrielt.ru/</a> ; - официальный сайт администрации г. Пенза <a href="https://penza-gorod.ru/city/about_penza/">https://penza-gorod.ru/city/about_penza/</a> ; - Википедия <a href="https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B5%D0%BD%D0%B7%D0%B0">https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B5%D0%BD%D0%B7%D0%B0</a> .
2	Анализ рынка объекта оценки и обоснований значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	- Портал бесплатных объявлений «Авито» <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> . Сайты агентств недвижимости г. Пенза: - Официальный сайт АН «Ренесанс недвижимость» – <a href="http://rn.i58.ru/">http://rn.i58.ru/</a> ; - Официальный сайт АН «Альянс» – <a href="http://xn--80awgq9bjv.xn--p1ai/">http://xn--80awgq9bjv.xn--p1ai/</a> ; - Официальный сайт АН «Галерея Недвижимости» – <a href="https://bmk58.ru/">https://bmk58.ru/</a> ; - Официальный сайт АН «Дольмен» – <a href="https://dolmenpenza.ru/">https://dolmenpenza.ru/</a>
<b>Расчетная часть</b>		
3	Оценка объекта недвижимости	- Портал бесплатных объявлений «Авито» <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> Сайты агентств недвижимости г. Пенза: - Официальный сайт АН «Ренесанс недвижимость» – <a href="http://rn.i58.ru/">http://rn.i58.ru/</a> ; - Официальный сайт АН «Альянс» – <a href="http://xn--80awgq9bjv.xn--p1ai/">http://xn--80awgq9bjv.xn--p1ai/</a> ; - Официальный сайт АН «Галерея Недвижимости» – <a href="https://bmk58.ru/">https://bmk58.ru/</a> ; - Официальный сайт АН «Дольмен» – <a href="https://dolmenpenza.ru/">https://dolmenpenza.ru/</a> <u>Справочники:</u> - «Справочник оценщика – 2022. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.; - Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» <a href="https://statrielt.ru/">https://statrielt.ru/</a>

## 1.11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2021-143587255 от 27.10.2021 г.,

- Копия Решения (резолютивная часть) Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-4018/2022 от 16.05.2022 г.,



- Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/487594569 от 16.08.2022 г. (объект права - жилой дом).

Указанные документы представлены в Приложении №7 настоящего отчета.

## 1.12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка имущества произведена в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утверждены приказом Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г.);
- Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утверждены приказом Министерства экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015 г.);
- Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утверждены приказом Министерства экономического развития РФ № 299 от 20.05.2015 г.);
- Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ №611 от «25» сентября 2014 г.);
- Сводом стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), (утвержден Советом РОО 29 декабря 2020 года, Протокол № 29).

## 1.13 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

**Цена объекта** – при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость объекта** – при определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Итоговая стоимость объекта оценки** – итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** – подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата оценки** – датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Затраты** – при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

**Определение наиболее эффективного использования объекта оценки** – при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Экспертиза отчета об оценке** – при проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.



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

**Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

**Инвестиционная стоимость** – при определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

**Ликвидационная стоимость** – при определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется 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.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

**Кадастровая стоимость** – при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

**Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Имущество, в трактовке ССО РОО, является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом.

**Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

Понятие недвижимое имущество, в трактовке ССО РОО, включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, соответствующим документом) отдельно от самой недвижимости как физического объекта. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.

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

**База оценки имущества** – вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

**Оценщик** – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.



**Рынок** – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен.

**Земельный участок** – часть земной поверхности, включая почвенный слой, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение и правовой статус.

**Здание** – строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих надземный замкнутый объем, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различных видов производственных процессов; строение жилого или нежилого назначения, включая все инженерные коммуникации, удобства, оборудование и т.п., соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью здания.

**Подход** к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Подходы к оценке:**

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

– **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

**Балансовая стоимость** – стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете, которая равна либо первоначальной балансовой стоимости, либо восстановительной стоимости объекта.

**Остаточная стоимость имущества** – стоимость имущества с учетом износа.

**Износ** – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Различают износ основных фондов физический, функциональный и внешний.

**Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

**Функциональное устаревание имущества** – устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

**Экономическое устаревание имущества** – устаревание имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

**Устранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.





**Неустранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Отчет об оценке - это документ, который содержит описание аналитических процедур для проведения оценки, основания и цели проведения оценки, а также результаты анализа, приводящего к заключению о стоимости. В отчете может также содержаться объяснение аналитических процедур, используемых в процессе оценки, и отражаться значимая информация, используемая в анализе.

#### **1.14 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ**

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

В настоящем Отчете определялась рыночная стоимость объекта оценки.

Под термином «рыночная стоимость» в настоящем отчете понимается следующее: наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- 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;
- 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.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки – спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия.

Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность, дефицитность, и так далее. Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

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

### **2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **2.1.1. Сведения об имущественных правах**

В результате сделки купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. 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 интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются





в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

На основании ст. 28 Федерального закона от N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (см. Приложение № 7 настоящего Отчета), доля 1/24 в праве общей долевой собственности на жилой дом принадлежит Аслановой Фарохата Мамадаминовне.

***В рамках данного отчета оценивается право собственности на объект оценки.***

## **2.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки**

В соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (см. Приложение №7 настоящего Отчета) на объект оценки, по состоянию на дату оценки, ограничений (обременений) прав не зарегистрировано.

## **2.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки**

Объектом оценки является 1/24 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 132,8 кв. м, этажность: 2, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 58:29:4005010:151, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 12.

Описание объекта оценки представлено в таблице №2.1.3.1.

План расположения объекта оценки на карте г. Пензы представлен на рисунках №2.1.3.1- №2.1.3.3.

Жилой дом расположен в Ленинском районе г. Пензы.

Окружением объекта оценки являются индивидуальные жилые дома, малоэтажные жилые дома, административные здания. На удалении 0,7 км от объекта оценки расположено: один детский сад, две общеобразовательные школы, областная библиотека им. М.Ю. Лермонтова, сквер им. М.Ю. Лермонтова, городская поликлиника, четыре супермаркета, три продовольственных магазина, пять аптек.

Район расположения оцениваемого объекта характеризуется средним уровнем развития социальной инфраструктуры, средним уровнем инвестиционной привлекательности и деловой активности.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Библиотека им. М.Ю. Лермонтова» расположена на расстоянии 550 м. от объекта оценки, через которую проходит 30 маршрутов общественного транспорта (автобус, троллейбус, маршрутное такси).

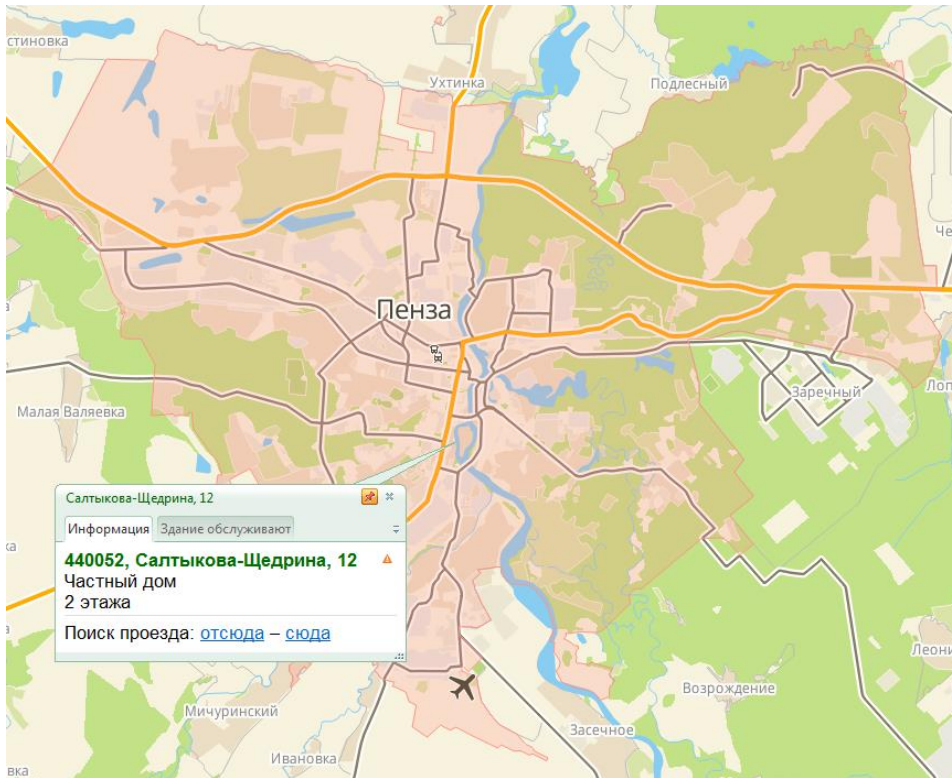


Рисунок №2.1.3.1. Расположение объекта оценки в границах города Пенза

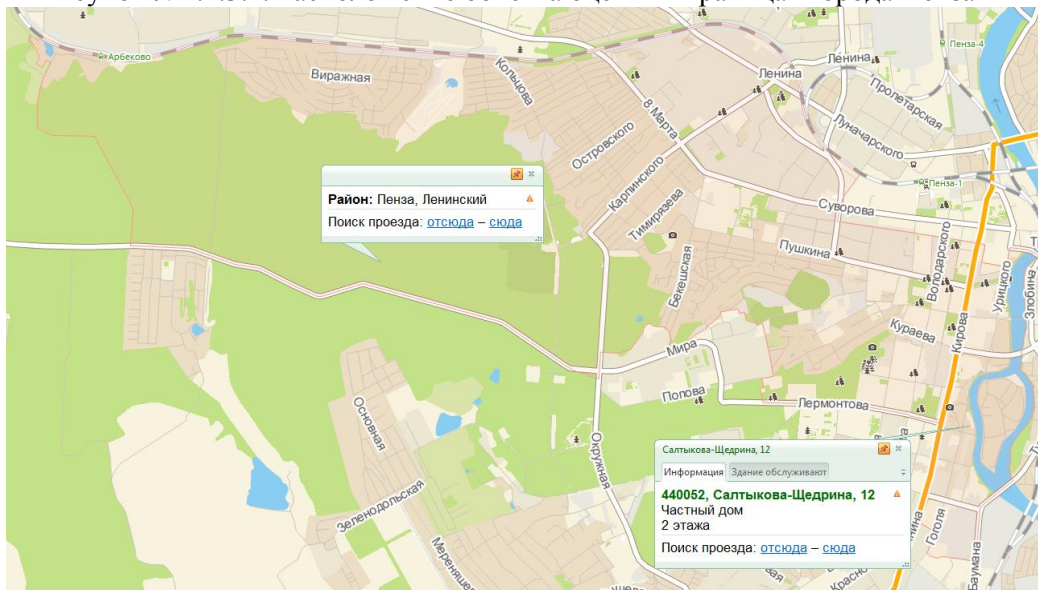


Рисунок №2.1.3.2. Расположение объекта оценки в границах Ленинского района

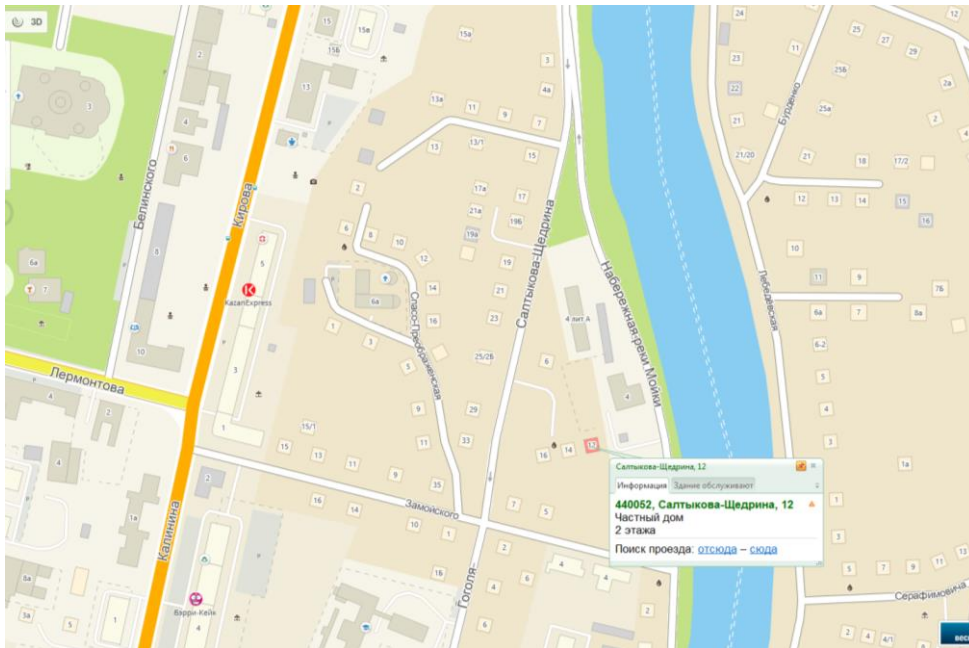


Рисунок №2.1.3.3. Расположение объекта оценки в границах квартала

Фотографии оцениваемого жилого дома предоставлены Заказчиком и приведены в Приложении к настоящему отчету.

Таблица №2.1.3.1

### Описание жилого дома

Наименование показателя	Значения	Источник информации
Наименование	Жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 132,8 кв. м, этажность: 2, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 58:29:4005010:151	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер	58:29:4005010:151	
Адрес (местоположение)	Пензенская область, г. Пенза, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 12	
Собственник	Асланова Фарохат Мамадаминовна (1/24 доля в праве общей долевой собственности)	Выписка из ЕГРН
Год постройки	1908	
Этажность дома	2, в том числе подземных: 1	
Общая площадь, кв. м	132,8	
Жилая площадь, кв. м	Нет данных	
Строительные характеристики:		
Фундамент	Нет данных	
Стены	Рубленные	Выписка из ЕГРН
Перекрытия	Деревянные	Данные Заказчика
Кровля	Шифер	По фотографиям Яндекс карты
Отделка:		
внешняя	Отсутствует	По фотографиям Яндекс карты
внутренняя	Простая	Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком
Проемы:		
оконные	Профиль ПВХ	-
дверные	Простые	Фотоматериалы, предоставленные Собственником
Инженерные коммуникации:		
теплоснабжение	Есть	Данные Собственника
Холодное водоснабжение	Есть	Данные Собственника
Горячее водоснабжение	Есть	Данные Собственника
водоотведение	Есть	Данные Собственника



Наименование показателя	Значения	Источник информации
электроснабжение	Есть	Данные Собственника
газоснабжение	Нет данных	-
вентиляция	Естественная	Данные Заказчика
Уровень отделки	Требует косметического ремонта	Фотоматериалы, предоставленные Собственника
Доп. информация	Общее состояние дома неудовлетворительное. Имеются массовые протечки, стены поражены гнилью, присутствует увлажнение древесины, плесень, трещины. Перекрытия: древесина поражена гнилью, имеются продольные и поперечные трещины, расслоение древесины. Внутренняя отделка: присутствуют следы протечек, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины. Жилой дом сносу или реконструкции не подлежит	Данные Собственника

## 2.1.4. Сведения о физическом износе

**Физический износ** – это потеря стоимости за счет естественных процессов старения конструкций в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Определение величины физического износа может быть выполнено:

- способом прямого пересчета. Физический износ рассчитывается на основе затрат, необходимых для восстановления элемента до нового или достаточно нового состояния на дату оценки.

- методом экспертизы состояния. На основе экспертной оценки физического износа каждого конструктивного элемента и удельного веса соответствующего конструктивного элемента определяется итоговый физический износ.

- экспертным методом (косвенный метод укрупненной оценки физического износа). Износ объекта определяется в соответствии со «Шкалой экспертных оценок».

- методом эффективного возраста. Метод базируется на допущении о том, что может достаточно достоверно определить остающийся срок службы.

В виду того, что нормативный срок службы жилых домов простроенных с использованием бревна (бруса) составляет 50 лет<sup>2</sup>, а хронологический возраст оцениваемого дома 114 лет (2022-1908), то в рамках данного отчета расчет физического износа проводился с использованием экспертного метода - по «Шкале экспертных оценок».

Таблица №2.1.4.1

### Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости<sup>3</sup>

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %	Среднее значение диапазона, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15	7,5
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35	25
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60	47,5
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80	70
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100	90

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

<sup>3</sup> <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>





Оцениваемый жилой дом находится в неудовлетворительном состоянии, физический износ составляет 70% (среднее значение диапазона).

## 2.1.5. Сведения о устареваниях

**Функциональное устаревание** – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного здания, сооружения, оборудования обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Существует два вида функционального устаревания: устранимое и неустранимое. Устранимое функциональное устаревание – это такое устаревание, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход. Неустранимое функциональное устаревание – это такое устаревание, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход. Неустранимое функциональное устаревание ведет к уменьшению стоимости объекта из-за факторов, связанных с качественными характеристиками здания (сооружения, оборудования). Неустранимое функциональное устаревание соответствует недостаткам, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Оцениваемое здание архитектурно адекватно своему назначению, и его использование в текущем качестве соответствует всем конструктивно-технологическим и эксплуатационным характеристикам. На основании этого Оценщик сделал вывод, что оцениваемое здание функциональным устареванием не обладает.

**Экономическое устаревание** вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т. д., а также уменьшением полезности здания (сооружения) в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно – законодательная база и т.д.

Данный вид устаревания можно назвать старением окружения. Экономическое устаревание представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости факторами. При анализе местоположения и окружающей среды, учитывалась правительственная политика, экономические факторы, занятость, транспорт, налоги и т. п.

Экономическое устаревание может быть вызвано конкуренцией на местном рынке недвижимости, например, в связи с тем, что предложение аналогичной недвижимости существенно превышает спрос на него. Экономическое устаревание также измеряется потерей от недобора арендной платы.

Учитывая относительно стабильную ситуацию социально-экономическое положение Пензенской области и г. Пенза, Оценщик сделал вывод о том, что объект оценки не обладает экономическим устареванием.

## 2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ показал, что элементы, входящие в состав оцениваемого объекта, которые имели бы специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, на дату оценки отсутствуют.

## 2.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки оцениваемый объект не эксплуатируется по назначению, так как требует ремонта.

## 2.4. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ

Объектом оценки является 1/24 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 132,8 кв. м, этажность: 2, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 58:29:4005010:151, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 12.





***Достоинства оцениваемого объекта***

1. Центральная часть города.
2. Наличие инженерных коммуникаций.

***Недостатки оцениваемого объекта***

1. Общее состояние жилого дома.

### **3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

Таким образом, использование объекта недвижимости должно отвечать критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

#### **3.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО**

Согласно п. 16 ФСО № 7 для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства, таким образом, анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного не проводится.

#### **3.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ**

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на ниже приведенных критериях.

Физически возможные варианты использования

Объект недвижимости по своему функциональному назначению является жилым домом. Физическое состояние на дату оценки накладывает ограничения на использование объекта по назначению.

Законодательно разрешенное использование

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Экономическая целесообразность

Проведенный анализ местоположения, физических характеристик, возможного использования объекта оценки позволяет Оценщику сделать вывод, что наиболее экономически целесообразным вариантом использования объекта оценки является его использование по назначению.

Вариант использования, приносящий максимальную прибыль

После проведения анализа месторасположения объекта и его состояния, Оценщик пришел к выводу, что вариантом использования объекта, приносящим максимальную прибыль, является использование его по назначению после выполнения ремонтных работ.



**Вывод.** После проведения анализа Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его по назначению в качестве жилого дома, после проведения ремонтных работ. Дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились на основании данного заключения.

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

##### **4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ**

Объекты оценки находятся в Ленинском районе г. Пенза. Описание общей характеристики среды местоположения объекта оценки составлено с использованием открытой информации, представленной на официальном сайте администрации г. Пенза<sup>4</sup>.

##### **Анализ общей политической и социально-экономической обстановки<sup>5</sup>**

Для анализа рынка, определения тенденций и перспектив развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

##### **Положение России в мире**

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье – по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье – по добыче никеля, первое – по производству неона, второе – по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток-1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток-2», планируется газопровод «Сила Сибири-2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать

<sup>4</sup> [https://penza-gorod.ru/city/about\\_penza/](https://penza-gorod.ru/city/about_penza/)

<sup>5</sup> <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>



золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня аналитики наблюдают, как мировые финансово-экономические [«пузыри»](#), основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок.

Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.

### **Выводы и перспективы российской экономики**

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

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

Аналитики считают, что перед лицом мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в



менее уязвимом положении по сравнению с многими другими странами, вводящими санкции. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

## **Общие сведения о г. Пенза**

Пенза — город (с 1663 года) в центре европейской части России, административный центр Пензенской области (с 1939 года). Является городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ город Пенза.

Площадь города – 310,4 км<sup>2</sup>.

Численность (01.01.2022 г.) – 509 513 чел.

Протяжённость города с севера на юг — 19,3 км, с запада на восток — 25,3 км.

Пенза находится в часовой зоне МСК (московское время).

Пенза находится в центре европейской части России на Приволжской возвышенности, в 629 км (по автодороге М-5 Москва — Челябинск) к юго-востоку от Москвы. Город располагается на обоих берегах реки Суры в центральной части Пензенской области в 26 км к востоку от её географического центра.

Климат Пензы умеренно континентальный.

Пенза разделена на четыре городских района: Железнодорожный — 114 408 чел.; Ленинский — 90 479 чел.; Октябрьский — 182 336 чел.; Первомайский — 133 077 чел.

В соответствии с действующим Уставом города высшим органом местного самоуправления является Пензенская городская дума, избираемая в количестве 35 человек сроком на 5 лет.

Малый и средний бизнес города Пензы – это более 23 тысяч юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, которые обеспечивают занятость свыше 72 тысяч человек (72 236 на 10.01.2022). В структуре промышленности города преобладают машиностроительная и пищевая отрасли, производство металлических и бумажных изделий.

В городе Пензе за январь-сентябрь 2021 г. за счет всех источников финансирования введено жилья общей площадью 342,9 тыс. м<sup>2</sup>. По сравнению с январем-сентябрём 2020 г. ввод жилья увеличился в областном центре на 3,9%.

Средняя начисленная заработная плата работников предприятий и организаций г. Пензы, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-сентябре 2021 г. составила 41 433,3 руб.

## **4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.

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.

По результатам проведенного анализа рынка, было установлено, что объект оценки представляет собой индивидуальный жилой дом, расположенный в Ленинском районе г. Пенза.

Таким образом, сегмент рынка, к которому относится оцениваемый объект, определен как *«индивидуальные жилые дома, находящиеся в г. Пенза»*.

## **4.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект по состоянию на дату оценки

Для анализа были использованы следующие критерии выбора объектов:

- Тип объекта – индивидуальный жилой дом;
- Местоположение – г. Пенза, на расстоянии не более 3,5 км. от объекта оценки;
- Площадь – 100 кв. м – 200 кв. м.



- Материал стен – брус, бревно, дерево.

В результате анализа было выявлено 5 объектов, представленных к продаже, перечень которых приведен в таблице №4.3.1.





## Объекты, предлагаемые к продаже по состоянию на дату оценки

Элемент сравнения	Объекты				
	№1	№2	№3	№4	№5
Назначение	Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом
Цена предложения (НДС не предусмотрен), руб.	2 000 000	2 600 000	3 500 000	3 000 000	3 000 000
Площадь, кв.м	123,6	108,0	105,0	105,8	104,5
Цена предложения, (НДС не предусмотрен), руб./кв.м.	16 181	24 074	33 333	28 355	28 708
Среднее значение, руб./ кв.м.	25 738				
Передаваемые права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные
Условия продаж	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Торг 01.08.2022 г.	Торг 22.07.2022 г.	Торг 20.07.2022 г.	Торг 12.08.2022 г.	Торг 01.08.2022 г.
Местоположение	г. Пенза, р-н Ленинский, ул. Моршанская, 8	г. Пенза, р-н Первомайский, 1-й пр. Молокова, 7	г. Пенза, р-н Ленинский, Объединённый пр.	г. Пенза, р-н Первомайский, ул. Галетная, 51	г. Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Достоевского, 64
Этажность	1	1	1	1	1
Материал стен	Бревно	Брус + сайдинг	Бревно	Бревно	Бревно
Общее состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Уровень отделки	Требуется космет. ремонт	С ремонтом (эконом)	С ремонтом (эконом)	Требуется космет. ремонт	Требуется космет. ремонт
Наличие инженерных систем	Электроснабжение, газ, отопление	Электроснабжение, водоотведение, водоснабжение, Газоснабжение, отопление	Электроснабжение, центральное газового отопление, современный двухконтурный газовый котел, центральное водоснабжение.	Электроснабжение, водоотведение, газ, отопление, канализация	электричество, вода, газ, выгребная яма. Установлен газовый котел.
Наличие надворных построек	Нет	Гараж 27 кв. М	Гараж	Нет	Баня
Наличие мебели/бытовой техники	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации, контактные сведения	Сайт "Авито" <a href="https://www.avito.ru/penza/doma_dachi_kottedzhi/dom_1236m_na_uchastke_3sot._2469157562">https://www.avito.ru/penza/doma_dachi_kottedzhi/dom_1236m_na_uchastke_3sot._2469157562</a>	Сайт "Авито" <a href="https://www.avito.ru/penza/doma_dachi_kottedzhi/dom_108m_na_uchastke_3sot._2408875543">https://www.avito.ru/penza/doma_dachi_kottedzhi/dom_108m_na_uchastke_3sot._2408875543</a>	Сайт "Авито" <a href="https://www.avito.ru/penza/doma_dachi_kottedzhi/dom_105m_na_uchastke_103sot._2508637352">https://www.avito.ru/penza/doma_dachi_kottedzhi/dom_105m_na_uchastke_103sot._2508637352</a>	Сайт "Авито" <a href="https://www.avito.ru/penza/doma_dachi_kottedzhi/dom_1058m_na_uchastke_68sot._2509057727">https://www.avito.ru/penza/doma_dachi_kottedzhi/dom_1058m_na_uchastke_68sot._2509057727</a>	Сайт "Авито" <a href="https://www.avito.ru/penza/doma_dachi_kottedzhi/dom_1045m_na_uchastke_10sot._2415498978">https://www.avito.ru/penza/doma_dachi_kottedzhi/dom_1045m_na_uchastke_10sot._2415498978</a>

Цена предложения индивидуальных жилых домов, площадью «100 кв. м-200 кв. м», материал стен – дерево, расположенных г. Пенза, находится в диапазоне 16 181 руб./кв. м – 33 333 руб./кв. м, средняя стоимость составляет 25 738 руб./кв. м.

Таблица № 4.3.2

Значения и диапазоны ценообразующих факторов, характеристика зависимости удельной стоимости жилых домов от значений ценообразующих факторов

№ п/п	Фактор	Значение (градация) и диапазоны значений ценообразующих факторов	Характеристика зависимости удельной стоимости от значения ценообразующих факторов
1	Тип дома <sup>6</sup>	Дача	Классификация жилых домов: - <i>Дача</i> . Малоэтажный жилой дом с участком земли, предназначенный для проживания в теплое время года. На даче обычно отсутствует полноценная система отопления; системы водоснабжения и канализация упрощены или отсутствуют совсем. Самыми распространенными стройматериалами для дачных домов являются каркасные конструкции, брус либо бревна небольшого диаметра. Обычно дачные дома имеют небольшую площадь и, как правило, располагаются в садоводческих товариществах.
		Дом	- <i>Дом</i> - малоэтажный жилой дом небольшой площади с участком земли, построенный, как правило, до 1990-х гг. Дом предназначен для круглогодичного проживания одной семьи; может располагать всеми необходимыми коммуникациями либо иметь частичные (печное отопление, отсутствие водоснабжения и канализации). Стены дома могут возводиться из бруса, рубленых бревен, кирпича, пеноблоков и др. Обычно дом расположен в населенном пункте. - <i>Таунхаус</i> квартирам многоквартирном комфортабельном жилом доме, представляющем собой несколько смежных многоуровневых объектов (квартир) с обособленными входами, но едиными внутренними и, в которых проживает одна семья. К каждой квартире в таунхаусе примыкает небольшой земельный участок, парковка или гараж.
		Таунхаус/дуплекс	- <i>Дуплекс</i> - бюджетный вариант загородного дома, как правило, разделенного на две автономные секции общей стеной, то есть это дом на две квартиры, с двумя независимыми входами. У каждой семьи свое крыльцо, свой подъезд к дому, чаще всего свой примыкающий к боковой стене гараж и свой земельный участок. Таунхаусы и дуплексы могут располагаться как в городах, так и на незначительном удалении от него, в пригороде. Могут располагаться также в коттеджных поселках, территория которых ограждена, имеет охрану и необходимую для постоянного проживания инфраструктуру.
		Коттедж	- <i>Коттедж</i> - малоэтажный жилой дом современной постройки (после 1990 гг.), площадью, как правило, свыше 100 кв. м (реже, но встречаются типовые коттеджи площадью до 100 кв. м), с огороженным участком земли, в котором живет постоянно или временно одна семья. При его строительстве и внутренней отделке, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2 — 3 этажа. Для коттеджей характерна индивидуальная планировка, наличие придомового участка, гаража, современная архитектура, современный ландшафтный дизайн. Отличительной особенностью коттеджей является полное обеспечение всеми необходимыми коммуникациями и современной системой отопления для круглогодичного проживания, часто - наличие камина. В наиболее престижных коттеджах используется система «умный дом». На огражденной территории может размещаться гостевой дом, бассейн, альпийские горки, рокарии, беседки. Коттеджи могут располагаться как в городе, так и за его пределами. Часто располагаются в коттеджных поселках, инфраструктура которых включает пункт КПП, службу круглосуточной охраны, эксплуатационную службу, контролирующую исправность инженерных сооружений и коммуникаций. Территория коттеджного поселка имеет удобные подъездные пути и обычно огорожена. К коттеджам могут быть отнесены виллы, усадьбы.
2	Местоположение	Областной центр	Величина цен предложения домов временного и постоянного пребывания различается в зависимости от местоположения. Это связано со степенью развития района, его деловой активностью, преобладающего типа застройки, развитием транспортной и социальной инфраструктуры, инвестиционной привлекательностью
		Пригород областного центра	
		Райцентры с развитой промышленностью	
		Райцентры сельскохозяйственных районов	
		Прочие населенные пункты	

<sup>6</sup> Градация согласно данным «Справочника оценщика – 2021. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2021 г. (см. Приложение №7 настоящего Отчета)



№ п/п	Фактор	Значение (градация) и диапазоны значений ценообразующих факторов	Характеристика зависимости удельной стоимости от значения ценообразующих факторов
3	Близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости (водоем, лес и т.д.)	Расположение рядом с такими объектами	Стоимость домов временного и постоянного проживания зависит от наличия вблизи водоема, леса. Наличие таких факторов вблизи объекта повышает его стоимость
		Расположение на удалении от таких объектов	
4	Площадь дома, кв. м (коттеджи <sup>7</sup> )	до 100	Зависимость удельной стоимости от площади является обратной: чем больше площадь дома, тем меньше его удельная стоимость
		100-200	
		200-400	
		400-800	
		более 800	
5	Площадь земельного участка, продаваемого совместно с домом, кв. м	До 1000	Чем большим земельным участком обеспечен жилой дом, тем выше его стоимость
		1000-3000	
		3 000-5 000	
		Более 5 000	
6	Материал стен	Дерево	Стоимость дома зависит от материала исполнения, чем экологичнее и дороже материал, тем выше стоимость объекта
		Панель	
		Газобетон	
		Кирпич	
		Шлакоблок	
		Прочее	
7	Состояние и тип отделки <sup>5</sup>	Без отделки	Состояние и тип отделки напрямую влияет на удельную стоимость объектов, чем лучше отделка, тем выше удельная стоимость, существуют следующие виды отделки: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Без отделки – состояние нового жилого дома, который фактически не имеет отделки, а представлен исключительно конструктивными элементами – стенами, перекрытиями, возможно перегородками, оконными и дверными проемами;</li> <li>– Требуется капитальный ремонт – в капитальный ремонт жилого дома входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в жилых домах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в заново выстроенном доме, который может передаваться собственнику в состоянии «Без отделки»;</li> <li>– Под чистовую отделку – конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.). Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных – межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.</li> <li>– Требуется косметического ремонта – к данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается,</li> </ul>
		Требуется капитальный ремонт	
		Под чистовую отделку	
		Требуется косметического ремонта	

<sup>7</sup> Градация согласно данным «Справочника оценщика – 2021. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2021 г. (см. Приложение №7 настоящего Отчета)



№ п/п	Фактор	Значение (градация) и диапазоны значений ценообразующих факторов	Характеристика зависимости удельной стоимости от значения ценообразующих факторов
		Современный	<p>как правило, настиляется линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонт является самым недорогим</p> <p>– Современный – основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства объектов жилой недвижимости. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы;</p> <p>– Комфортный – комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко- теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения;</p> <p>– Элитный – элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам- дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля</p>
		Комфортный	
		Элитный	
8	Наличие хозяйственных построек	Есть	Удельная цена жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), как правило, больше удельной цены такого же дома, на придомовой территории, которого нет хозпостроек, это связано с тем, что строительство хозпостроек влечет за собой затраты.
		Нет	
9	Наличие стоимости мебели, бытовой техники в цене	Стоимость мебели, бытовой техники включена в цену предложения	В случае, если стоимость мебели, бытовой техники включена в цену объекта, то необходимо «очистить» цену предложения, так как объектом оценки является только объект недвижимости без движимого имущества
		Стоимость мебели, бытовой техники не включена в цену предложения	
10	Наличие инженерных коммуникаций	Центральные	Объект с центральными коммуникациями стоит на рынке дороже объекта с автономными коммуникациями, это связано с тем, что подведение коммуникаций влечет за собой затраты.
		Автономные	
		Отсутствуют	



**Вывод:**

Цена предложения индивидуальных жилых домов, площадью «100 кв. м-200 кв. м», материал стен – дерево, расположенных г. Пенза, находится в диапазоне 16 181 руб./кв. м – 33 333 руб./кв. м, средняя стоимость составляет 25 738 руб./кв. м.

**5.ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ**

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.

**Затратный подход** – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1. определение рыночной стоимости земельного участка;
2. определение стоимости нового строительства улучшений (здания, сооружений), находящихся на участке;
3. определение величины накопленного износа;
4. уменьшение стоимости нового строительства на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.
5. суммирование величин остаточной стоимости здания и стоимости земельного участка.

**Вывод:** согласно п.24(в) ФСО №7 «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования», поскольку достаточно данных для применения сравнительного подхода, затратный подход не применяется.

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

Основу сравнительного подхода составляют следующие принципы:

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;
- определение уместных единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

**Вывод:** данный подход применяется в рамках данного отчета, так как в данном случае можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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





Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи. Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации или метод дисконтирования денежных потоков.

Доходный подход при оценке недвижимости включает следующие этапы:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация/дисконтирование будущих доходов.

**Вывод:** доходный подход не применяется в рамках данного отчета, так как спрос на аналогичную недвижимость формируется в большей степени под воздействием намерений использования приобретаемого объекта для личного проживания, а не сдачи в аренду, в связи, с чем не применяется в данном случае.

**Таким образом, исходя из вышеизложенного при расчете стоимости оцениваемого объекта, Оценщик использовал сравнительный подход к оценке, затратный и доходный подходы в рамках данного отчета не применялись.**

## **6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **6.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

#### **6.1.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

В данном случае объект оценки представляет собой объект капитального строительства. Учитывая цель оценки в настоящем отчете, объект капитального строительства оценивается как отдельный объект – без учета (за вычетом) стоимости прав на земельный участок.

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

С помощью сравнительного подхода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции, и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

#### **Обоснование выбора метода оценки**

Согласно ФСО №7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения:

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.

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В рамках настоящего Отчета расчет рыночной стоимости объекта оценки был произведен с использованием только сравнительного подхода, следовательно, согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки в данном случае не требуется. Стоимость, рассчитанная с применением сравнительного подхода, является рыночной.

Таблица №7.1

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, рублей	Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, рублей	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, рублей	Итоговая рыночная стоимость, округленно (НДС не предусмотрен), рублей
Весовые коэффициенты	-	1,000	-	
1/24 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 132,8 кв. м, этажность: 2, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 58:29:4005010:151	Не применялся	56 400	Не применялся	<b>56 000</b>

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки составила по состоянию на дату оценки (НДС не предусмотрен) – **56 000 рублей**.

## 8. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Опираясь на имеющуюся информацию и данные, полученные в результате проведения настоящего анализа с применением сравнительного подхода к оценке, можно сделать следующее заключение:

Рыночная стоимость 1/24 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 132,8 кв. м, этажность: 2, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 58:29:4005010:151, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 12, по состоянию на 15 августа 2022 года, составляет, округленно (НДС не предусмотрен<sup>8</sup>):

**56 000 (Пятьдесят шесть тысяч) рублей**

Оценщик 1 категории \_\_\_\_\_

Л.П. Федечкина

<sup>8</sup> В соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 части 2 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них налогообложению не подлежит, в связи с чем, в итоговой величине рыночной стоимости НДС не предусмотрен



**ПРИЛОЖЕНИЕ №1 «Страховой полис»**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2. «Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков»**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3 «Диплом оценщика»**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №4. «Квалификационный аттестат»**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №5 «Объявления о продаже объектов - аналогов»**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №6 «Заключения специальных экспертиз»**

Специальные экспертизы отсутствуют

**ПРИЛОЖЕНИЕ №7 «Копии документов, используемых в отчете»**