



**СУДЕБНЫЙ ЭКСПЕРТ-ОЦЕНЩИК
ЧУПРАКОВ ДМИТРИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ**

<http://ratingural.ru/>

эл. почта: ratingural@ya.ru

тел: +7(963) 444-34-43

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №217

от 22 февраля 2022 г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ
СТОИМОСТИ**

Индивидуального жилого дома

**Заказчик:
Нечаева И.С.**

**Исполнитель:
Оценщик Чупраков Д.А.**

**г. Екатеринбург
2022 г.**

22 февраля 2022 года

Г-же Нечаевой И.С.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ
к отчету об оценке № 217 от 22 февраля 2022 г.

Уважаемая Инесса Сергеевна!

В соответствии с Договором № 217 от 18.02.2022 г., оценщик Чупраков Дмитрий Анатольевич произвел расчёт рыночной стоимости объектов оценки – индивидуального жилого дома по состоянию на 22 февраля 2022 года для целей определения начальной цены предложения при проведении аукциона по продаже имущества в процедуре банкротства.

Оценка объектов выполнена в соответствии с требованиями:

1. Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 299 от 20.05.2015 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
6. Федеральный стандарт оценки «Для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
7. Стандартов и правил Оценки саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 22.02.2022 года составляет:

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом округления в руб. (НДС не предусмотрен ¹)
1	Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. Канал, участок №25, в составе: 1. Земельный участок, общей площадью 1216 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуальной жилой застройки, кадастровый номер: 66:58:2601001:17; 2. Жилой дом, общей площадью 171 кв.м., этажность – 2 этажа, материал стен – бревно оцилиндрованное, кадастровый номер: 66:58:2601001:115; 3. Часть жилого дома (гостевой дом), общей площадью 100,7 кв.м., этажность – 1 этаж, материал стен – дерево облицованное, кадастровый номер: 66:58:2601001:206; 4. Гараж, общей площадью 53 кв.м., этажность – 1 этаж, материал стен – пенобетон, кадастровый номер: 66:58:2601001:183; 5. Баня, общей площадью 77 кв.м., этажность – 2 этажа, материал стен – бревно оцилиндрованное, кадастровый номер: 66:58:2601001:182; 6. Беседка, общей площадью 40 кв.м., этажность – 1 этаж, материал стен – бревно оцилиндрованное, кадастровый номер: 66:58:2601001:184	35 400 000 (Тридцать пять миллионов четыреста тысяч) рублей 00 копеек

Обращаю Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная информация, по проведенной оценке, в том числе, расчеты-представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

Эксперт-оценщик,
член АСРОО «СВОД»
АСЭ «Сумма Мнений»



Чупраков Д.А.

¹ В случае настоящего оценочного исследования действует подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения – рыночная стоимость определяется без НДС.

Также следует учесть, что собственник объекта оценки на дату оценки физическое лицо рыночная стоимость объектов оценки будет определяться без НДС

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1 Основные факты и выводы	5
1.2 Задание на оценку	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиками при проведении оценки	9
1.4 Сведения о Заказчике заключения и об Оценщике	11
1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности	14
РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	15
2.1 Основные понятия	15
2.2 Процесс оценки.....	17
2.3 Описание подходов к определению рыночной стоимости объектов оценки относящихся к недвижимому имуществу	18
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	25
3.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	25
3.2 Характеристика месторасположения Объекта оценки	32
3.3 Налогообложение перехода прав на объект оценки	35
3.4 Технология производства оцилиндрованных бревен	35
3.5 Ограничения и обременения существующего права	37
3.6 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	37
3.7 Сегментация рынка недвижимости по уровню активности покупателей	37
3.8 Оцениваемые права	38
3.9 Анализ достаточности и достоверности используемой информации	38
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	39
4.1 Теоретические основы	39
4.2 Рассмотрение различных вариантов использования оцениваемых объектов	40
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	41
5.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации по состоянию на 11.02.2022 года	41
5.2 Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-декабре 2021 года	45
5.3 В январе инфляция ускорилась в большинстве регионов	46
5.4 Банк России принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п., до 9,50% годовых	47
5.5 Коттеджи потянулись за квартирами	49
5.6 Анализ рынка загородной недвижимости (УПН 23.03.2021 г.)	50
5.7 Загородный рынок Екатеринбурга в апреле-21: Челябинска и Береза – форевер, Тюмень – в шоке	52
5.8 Бизнес предпрещает рост цен на стройматериалы до 10%.....	52
5.9 Анализ рынка в сегменте объекта оценки	53
РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
6.1 Выбор используемых подходов к оценке или обоснование отказа от их использования (выбор и обоснование методов оценки в рамках каждого подхода к оценке)	54
6.2 Описание процедуры оценки	54
6.3 Обоснование применённых корректировок	59
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	69
7.1 Описание процедуры согласования результатов оценки	69
7.2 Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки	71
РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	72
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	74
ПРИЛОЖЕНИЕ В. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ Г. ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ.....	87
ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Выписки из ЕГРН.....	103

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Основные факты и выводы, включающие в себя общую информацию, идентифицирующую объект оценки, а также результаты оценки, приведены в таблице 1.

Таблица 1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 217 от 18.02.2022 г.
Объект оценки	Индивидуальный жилой дом с земельным участком и надворными постройками расположенный по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. Канал, участок №25
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. Канал, участок №25, в составе: 1. Земельный участок, общей площадью 1216 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуальной жилой застройки, кадастровый номер: 66:58:2601001:17; 2. Жилой дом, общей площадью 171 кв.м., этажность – 2 этажа, материал стен – бревно оцилиндрованное, кадастровый номер: 66:58:2601001:115; 3. Часть жилого дома (гостевой дом), общей площадью 100,7 кв.м., этажность – 1 этаж, материал стен – дерево облицованное, кадастровый номер: 66:58:2601001:206; 4. Гараж, общей площадью 53 кв.м., этажность – 1 этаж, материал стен – пенобетон, кадастровый номер: 66:58:2601001:183; 5. Баня, общей площадью 77 кв.м., этажность – 2 этажа, материал стен – бревно оцилиндрованное, кадастровый номер: 66:58:2601001:182; 6. Беседка, общей площадью 40 кв.м., этажность – 1 этаж, материал стен – бревно оцилиндрованное, кадастровый номер: 66:58:2601001:184
Имущественные права на Объект оценки на дату оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, без ограничений и обременений права
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке Объект оценки	
Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Не применялся. Отказ от применения затратного подхода обоснован Оценщиком в главе 6.1
Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	35 400 000 (Тридцать пять миллионов четыреста тысяч) рублей 00 копеек
Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Не применялся. Отказ от применения доходного подхода обоснован Оценщиком в главе 6.1
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (НДС не предусмотрен), руб.	35 400 000 (Тридцать пять миллионов четыреста тысяч) рублей 00 копеек
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	22.02.2022 г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для предоставления в суд, залоговому кредитору, собранию кредиторов, для определения начальной цены торгов. Результаты оценки не могут использоваться по иному назначению

Вид стоимости, цель и предполагаемое использование результатов оценочного исследования	Приведены в главе 1.2. раздела 1 настоящего отчета.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.	Приведены в главе 1.3. раздела 1 настоящего отчета.
Дополнительные оговорки	В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации": 1) Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. 2) Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. В соответствии с п. 6 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, то есть величина рыночной стоимости (в случае когда проведение оценки необязательно) является ориентиром для установления размера начальной цены собранием кредиторов. Кредиторы вправе исходя из конкретной ситуации установить иную начальную цену продажи
Выводы о ликвидности объекта оценки, указываемые в отчете в обязательном порядке, но не рассматриваемые как результат оценки в соответствии с п.8 ФСО №9 «Оценка для целей залога»	Не делались

1.2 Задание на оценку

Таблица 1.2. Задание на оценку

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 217 от 18.02.2022 г.
Объект оценки	Индивидуальный жилой дом с земельным участком и надворными постройками расположенный по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. Канал, участок №25
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, п. Канал, участок №25, в составе: 1. Земельный участок, общей площадью 1216 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуальной жилой застройки, кадастровый номер: 66:58:2601001:17; 2. Жилой дом, общей площадью 171 кв.м., этажность – 2 этажа, материал стен – бревно оцилиндрованное, кадастровый номер: 66:58:2601001:115; 3. Часть жилого дома (гостевой дом), общей площадью 100,7 кв.м., этажность – 1 этаж, материал стен – дерево облицованное, кадастровый номер: 66:58:2601001:206; 4. Гараж, общей площадью 53 кв.м., этажность – 1 этаж, материал стен – пенобетон, кадастровый номер: 66:58:2601001:183; 5. Баня, общей площадью 77 кв.м., этажность – 2 этажа, материал стен – бревно оцилиндрованное, кадастровый номер: 66:58:2601001:182; 6. Беседка, общей площадью 40 кв.м., этажность – 1 этаж, материал стен – бревно оцилиндрованное, кадастровый номер: 66:58:2601001:184
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Свидетельство о государственной регистрации ЗУ 66АЖ 750364 от 12.11.2014 г. - Свидетельство о государственной регистрации жилой дом 66АЖ 750359 от 12.11.2014 г. - Свидетельство о государственной регистрации часть жилого дома 66АЖ 750360 от 12.11.2014 г. - Свидетельство о государственной регистрации гараж 66АЖ 750362 от 12.11.2014 г. - Свидетельство о государственной регистрации баня 66АЖ 750361 от 12.11.2014 г. - Свидетельство о государственной регистрации беседка 66АЖ 750363 от 12.11.2014 г. - Кадастровые паспорта на часть жилого дома и жилой дом; - Информация Росреестра самостоятельно полученная Оценщиком; - Фотографии объекта представленные Заказчиком.
Имущественные права на Объект оценки, ограничения (обременения) этих прав на дату составления отчета	Право собственности. Сведения об ограничениях и обременении этих прав в соответствии с информацией, представленной на сайте Росреестра и иных доступных Оценщику источниках
Имущественные права на Объект оценки на дату оценки	Право собственности
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Информация представлена в разделе описание объекта оценки
Правообладатель (на дату оценки)	Нечаева Инесса Сергеевна
Реквизиты правообладателя (на дату составления Отчета об оценке)	Паспорт серия 6503, номер 728025, выдан Качканарским ГОВД Свердловской области 17.01.2003 г., код подразделения 662-062 Зарегистрирована: 620000, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Репина, 52-135
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения	Право собственности, без ограничений и обременений права

(обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы:	Свидетельства о государственной регистрации и информация Росреестра самостоятельно полученная Оценщиком. Информация представлена в разделе описание объекта оценки, скриншоты представлены в приложениях к Отчету
Балансовая стоимость, руб.	Отсутствует, так как собственником является физическое лицо
Цель и предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для предоставления в суд, залоговому кредитору, собранию кредиторов, для определения начальной цены торгов. Результаты оценки не могут использоваться по иному назначению
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Причины необходимости определения стоимости, отличной от рыночной:	Не определялся
Иная расчетная величина	Не определялась
Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО 3).	С учетом предполагаемого использования результатов оценки, итоговое значение рыночной стоимости оцениваемого объекта представляет собой единую величину без выражения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:	Порядок и сроки предоставления заказчиком всей информации, необходимой при выполнении данной оценки, предусмотрены в соответствующих пунктах договора на проведение оценки.
Дата осмотра Объекта оценки	Осмотр проведен 20.02.2022
Степень детализации работ по осмотру:	Стандартная
Особенности проведения осмотра объектов оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов:	С применением фотофиксации
Срок проведения оценки	с 18.02.2022 г. по 22.02.2022 г.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	22.02.2022 г.
Форма представления Отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе заверенный в соответствии с требованиями п. 6 ФСО-3.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Приведены в Разделе 2 Отчета.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки):	Отсутствует
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации оборудования (при наличии таких активов):	Отсутствует
Дополнительная информация:	-

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиками при проведении оценки

Настоящий Отчет может рассматриваться с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

Общие допущения и ограничивающие условия

- Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных стандартов оценки, Стандартов и Правил оценочной деятельности АСРОО «СВОД», утверждены Правлением АСРОО «СВОД» (протоколы в последней редакции на дату составления отчета).

- Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в настоящем Отчете целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

- Выдержки из Отчета (или сам Отчет) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчет.

- Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, в части выводов и суждений о стоимости, и информации об Оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

- Оценщик выдвигает, а Заказчик принимает требование соблюдения конфиденциальности в отношении персональных данных Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик также сохраняет конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с заданием на оценку.

- Заказчик принимает условие обезопасить Оценщика и защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из исков третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по заключенному между Заказчиком и Оценщиком договору.

- Отчет будет содержать профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки, которое не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком.

- Мнение Оценщика относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Оценщик принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на величину стоимости Объекта оценки.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами оценки. Ответственность за эту отчетность, относящуюся к исследованному объектам оценки, несет его Собственник.

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

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

- Информация, предоставленная сторонними организациями, представляется Оценщику надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание пакета прав на объекты оценки и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость.

- Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена Заказчиком в рамках оказания услуг по договору на проведение оценки и другими лицами, которые будут упоминаться в отчете об оценке, как в письменной форме, так и форме деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная.

- Оценщик не будет проводить технических и иных экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могут быть

обнаружены при исследовании предоставленных Заказчиком материалов. На Оценщике не будет лежать обязанность по обнаружению подобных фактов.

- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.

- При оценке выводы делались на основании допущения, что Собственник управляет объектами оценки рационально, исходя из своих наилучших интересов.

- Сведений о наличии обременений прав в отношении оцениваемых объектов также не имеется. Оценщик при проведении оценки исходит из допущения об отсутствии ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты.

- В итоговых заключениях о рыночной стоимости объектов, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, которые в ходе проведения расчетов подверглись округлению. Поэтому при пересчете итоговых значений по точным данным без округления результаты могут в пределах допустимой погрешности не совпасть с результатами, указанными в Отчете.

- В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах, например, калькуляторе.

- Оценка проводилась при допущении, что объекты оценки свободны от каких-либо дополнительных обременений, за исключением указанных в задании на оценку.

Специальные допущения и ограничивающие условия

- Для целей определения площади основного строения Объекта оценки Оценщик принял суммарную площадь отдельно-стоящего индивидуального жилого дома и площадь части жилого дома равную 271,70 кв.м. (171,00 кв.м. + 100,7кв.м.), так данные объекты представляют собой самостоятельные объекты предназначенные для круглогодичного проживания граждан. В суммарную площадь Оценщик не включал вспомогательные строения, такие как беседки, гаражи, бани. Вспомогательные строения и сооружения в объявлениях объектов аналогов также не учитываются в площади согласно скриншотам объявлений о продаже.

- При подборе аналогов Оценщик руководствовался классом конструктивных систем, материалом основных строительных конструкций, архитектурными и дизайнерскими решениями, а именно деревянные дома класса Комфорт и Премиум, меблированные, с разработанными участками, обладающие одинаковым набором коммуникаций.

- Площадь участка не будет учитываться в данном расчете, сделано допущение о не влиянии данного фактора на цену в существенном размере, так как стоимость затрат на строительства объекта оценки и объектов аналогов значительно превышает стоимость земельного участка

- Дополнительные допущения и оговорки будут сделаны Оценщиком в ходе проведения оценочного исследования, ссылки на них будут указаны в тексте отчета.

1.4 Сведения о Заказчике заключения и об Оценщике

Таблица 1.3. Сведения о Заказчике

ФИО	Нечаева Инесса Сергеевна
Дата рождения	21.07.1982
Место рождения	г. Качканар Свердловской области
ИНН	661517898370
СНИЛС	113-007-410 80
Паспорт	Серия 6503, номер 728025, выдан Качканарским ГОВД Свердловской области 17.01.2003 г., код подразделения 662-062
Адрес	620000, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Репина, 52-135

Таблица 1.4. Сведения об Оценщике

Оценщик	Чупраков Дмитрий Анатольевич Оценочная деятельность ведется в рамках частной практики в соответствии со ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Реестровый номер 21335 в сводном реестре членов саморегулируемых организаций оценщиков. https://rosreestr.gov.ru/) ИНН 665900238899, СНИЛС 050-514-739-26
Местонахождение Оценщика	620075, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Мамина Сибиряка, дом 52, 409
Контактная информация Оценщика	http://ratingural.ru/ ; email: ratingural@ya.ru ; тел. +7(963) 444-34-43 620075, г. Екатеринбург, а/я 84
Информация о членстве в профессиональных объединениях оценщиков и экспертов:	1) Является членом Ассоциации судебных экспертов «Сумма Мнений» Местонахождение: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, Свидетельство № 012, дата выдачи 19.06.2018 г. 2) Является членом Ассоциации СРОО «Свободный оценочный департамент» Местонахождение: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 Свидетельство № 780, дата выдачи 28.03.2016 г. 3) Член Экспертного совета Ассоциации СРОО «СВОД». - Протокол №1/2019 от 28.01.2019 г., - Протокол №2/2021 от 18.10.2021 г. 4) Является членом Ассоциации «Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих» Номер в реестре 19793 от 12.08.2020 г.
Информация об аккредитации в иных саморегулируемых организациях	1). Аккредитован в Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемой организации «Центральное агентство арбитражных управляющих», - свидетельство об аккредитации № 479 от 14.09.2018 г., г. Москва. - свидетельство об аккредитации № 614 от 16.09.2019 г., г. Москва. Направление аккредитации – <i>оценочная деятельность</i> 2). Аккредитован в Ассоциации «Национальная организация арбитражных управляющих», - свидетельство об аккредитации №166 от 18.01.2019 г., г. Москва. - свидетельство об аккредитации №166 от 18.01.2019 г., г. Москва. Направление аккредитации – <i>оценочная деятельность</i> 3). Аккредитован в Ассоциации СРО «Арбитражных управляющих Центрального Федерального Округа», - свидетельство об аккредитации №1167-п от 17.04.2020 г., г. Москва. Направление аккредитации – <i>оценочная деятельность</i>
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	1) Диплом о высшем профессиональном образовании: Уральская академия государственной службы, Курганский институт государственной и муниципальной службы по специальности «Государственное и муниципальное управление» от 07.06.2004 г. серия ВСБ № 0093912. Регистрационный номер 12565. 2) Диплом о профессиональной переподготовке: ФГБОУ ВО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по

	программе переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №642403767176 от 03.03.2016. Регистрационный номер 0869. 3) Удостоверение о повышении квалификации по программе «Формирование стоимости и риски в оценочной деятельности» (объем 24 часа), выдано ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого президента России Б.Н. Ельцина» регистрационный номер 4804 от 12.05.2016 года 4) Диплом о высшем профессиональном образовании: Уральский экономический университет (УрГЭУ) по специальности: "Управление недвижимостью". Направление: «Землеустройство и кадастры», 2017 год. 5) Диплом о дополнительной профессиональной программе профессиональной переподготовки: Уральский экономический университет (УрГЭУ) по специальности: «Судебная финансовая-экономическая экспертиза», 2019 год. 6) Международный диплом ICFM Института Сертифицированных Финансовых Менеджеров (Великобритания)/ Institute of Certified Financial Managers, 2018-2019 гг., 514 часов. 7) Диплом о профессиональной переподготовке: ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В.Плеханова» по программе «Единая программа подготовки арбитражных управляющих» № 771800278400 от 08.04.2020 года. Регистрационный номер 15.16.БШ/АУ-720 Стаж оценочной деятельности: 6 лет
Дополнительная информация	1) Сертификат НП СРО «СВОД» от 13.05.2016 года «Особенности определения стоимости Объектов оценки в целях изъятия» (объем 5 часов); 2) Сертификат НП СРО «СВОД» от 28.09.2016 года «Практика оспаривания кадастровой стоимости Объектов капитального строительства» (объем 2 часа); 3) Сертификат НП СРО «СВОД» 2017 г, от 16.02.2017 г. <u>«Объект и назначение оценки как ключевые составляющие достоверной оценки недвижимости»</u> (объем 3 часа); 4) Сертификат НП СРО «СВОД» 28.04.2017 г, <u>«Практика оспаривания кадастровой стоимости Объектов капитального строительства»</u> (объем 3,5 часа); 5) Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ВО «УрГЭУ»/АНО «МЦРПК «Эстиматика» «Оценка недвижимости» 15.03.2018 г. (объем 80 часов); 6) Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ВО «УрГЭУ»/АНО «МЦРПК «Эстиматика» «Оценка движимого имущества» 21.05.2018 г. (объем 64 часа); 7) Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ВО «УрГЭУ»/АНО «МЦРПК «Эстиматика» «Оценка бизнеса» 29.06.2018 г. (объем 80 часов); 8) Сертификат Ассоциация судебных экспертов СРО «Сумма мнений» 21.11.2018 г, <u>«Судебная практика в оценочной деятельности»</u>; 9) Удостоверение о повышении квалификации НОЧУ ДПО «Центр повышения квалификации, подготовки и профессиональной переподготовки специалистов «Потенциал» «Бухгалтерский учет и налогообложение в коммерческих организациях» 29.06.2019 г. (объем 120 часов); 10) Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В.Плеханова» по программе «Повышение уровня профессиональной подготовки арбитражных управляющих» № 771802304723 от 01.06.2020 года. Регистрационный номер 15.16.БШ/АУ-763 11) Справка слушателя «Lextorium» «Актуальные проблемы субсидиарной ответственности лиц, контролирующих должника» от 16 сентября 2020 года; 12) Справка слушателя «Lextorium» «Введение в банкротство» от 18 марта 2021 года; 13) Программа повышения квалификации «Проверка отчетов об оценке, подготовленных в целях оспаривания кадастровой стоимости» проводимая ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В.Плеханова» в период с 11.11.2021 г. по 23.11.2021 г.

Сведения о страховании ответственности Эксперта-оценщика:	Полис комплексного страхования гражданской ответственности Оценщика ООО "Абсолют Страхование", филиал г. Екатеринбурга, лицензия СИ № 2496 от 19.07.2017 г., полис: 015-073-007685/21, лимит ответственности 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей, действителен до 14.10.2022 года
Информация о сдаче квалификационных экзаменов в области оценочной деятельности	Квалификационный экзамен по направлению «Оценка недвижимости» сдан 13 апреля 2018 г., г. Москва, Квалификационный аттестат № 011517-1 от 28.04.2018 г.
	Квалификационный экзамен по направлению «Оценка недвижимости» сдан 08 апреля 2021 г., г. Екатеринбург, Квалификационный аттестат № 021256-1 от 11.06.2021 г.
	Квалификационный экзамен по направлению «Оценка движимого имущества» сдан 27 ноября 2018 г., г. Екатеринбург Квалификационный аттестат № 015840-2 от 07.12.2018 г.
	Квалификационный экзамен по направлению «Оценка движимого имущества» сдан 09 июля 2021 г., г. Нижний Новгород Квалификационный аттестат № 031032-2 от 22.10.2021 г.
	Квалификационный экзамен по направлению «Оценка бизнеса» сдан 27 ноября 2018 г., г. Екатеринбург Квалификационный аттестат № 015841-3 от 07.12.2018 г.
	Квалификационный экзамен по направлению «Оценка бизнеса» сдан 27 октября 2021 г., г. Казань Квалификационный аттестат № 031568-3 от 09.11.2021 г.
Сведения независимости Оценщика	о Требование о независимости оценщика, предусмотренное ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», выполнено.

1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Нормативной базой оценки является Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

При проведении оценки и составлении настоящего Отчета Оценщик руководствовался требованиями:

1. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
5. Федеральный стандарт оценки «Для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
6. Стандартов и правил Оценки саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

Федеральные стандарты оценки ФСО №№ 1, 2, 3 использованы, поскольку, в соответствии Федеральным законом №135-ФЗ от 29 июля 1998г., данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки ФСО №7 использован с учетом специфики объекта оценки и задач, стоящих перед оценщиком.

Так как оценщик, выполнивший настоящий отчет, является членом саморегулируемой организации Ассоциация СРОО «СВОД», отчет выполнен с использованием Стандартов и правил оценки Ассоциации СРОО «СВОД», в части, не противоречащей действующему законодательству, поскольку указанные стандарты являются рекомендуемыми для членов Ассоциации СРОО «СВОД».

Контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики проводится соответствующим структурным подразделением саморегулируемой организации, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, имеющих высшее образование и сдавших единый квалификационный экзамен, путем проведения плановых и внеплановых проверок. (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»).

Адрес местонахождения Ассоциации: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 (отдельный вход).

Телефон: 8 (343) 380-80-82, 8-800-333-87-38 (звонок бесплатный по всей России).

Эл. адрес: info@srosvod.ru

**Эксперт-оценщик,
член АСРОО «СВОД»
АСЭ «Сумма Мнений»**



Чупраков Д.А.