

ООО "Независимая Экспертная Компания Арбитр"

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 54 №
005155930 выдано 10 октября 2016 года. ОГРН 1165476173246

Рек. зая. 630077 г. Новосибирск, Станиславского, дом №29 офис 3
тел./факс: (383)3-350-886 сот. 8-913-375-6111, e-mail: nsk.arbitr@yandex.ru



ОТЧЁТ № 0605/20-РН

об оценке рыночной стоимости жилого помещения

Здание жилого помещения. Назначение: жилое. Площадь: 37,9 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1. Кадастровый номер: 54:19:090301-885.

Адрес (местоположение): Новосибирская область, Новосибирский район, сельсовет Кубовинский, п. Сосновка, ул. Палинская, д. 8 кв. 1

Дата определения стоимости объекта оценки: 06 мая 2020 г.

Дата составления отчета: 08 мая 2020 г.

Собственник имущества: Кубовинский сельсовет Новосибирского района Новосибирской области

Заказчик оценки: Кубовинский сельсовет Новосибирского района Новосибирской области

Исполнитель: ООО «Независимая Экспертная Компания Арбитр»

г. Новосибирск, 2020г.

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки	Здание жилого помещения. Назначение: жилое. Площадь: 37,9 кв. м., кадастровый номер: 54:19 090301 885	
Адрес объекта оценки	Новосибирская область, Новосибирский район, сельсовет Кубовинский, п. Сосновка, ул. Пашинская, д. 8 кв. 1	
Имущественные права на объект оценки	Права собственности администрации Кубовинского сельсовета	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки (Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки приводится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.	
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Для обеспечения нужд администрации Кубовинского сельсовета	
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы для обеспечения нужд администрации Кубовинского сельсовета	
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость	
Дата оценки	06 мая 2020 г.	
Оцениваемые права, ограничения этих прав, а также обременения каждой из составных частей объекта недвижимости	Право собственности	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, приведены в разделе 1.3	

1.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности в обоснование их применения

Оценщик применил следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития № 297 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития № 298 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития № 299 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития № 611 от 25.09.2014 г.;

• Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой организации «Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РФС 2015».

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

При упоминании в Отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

Также, на основании ст. 22 «Саморегулируемая организация оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

«Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяемая на условиях членства оценщиков».

и ст. 22.1 «Функции саморегулируемой организации оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

*«Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:
...разработки и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правила деловой и профессиональной этики...».*

в настоящем Отчете, целью и задачами которого является определение рыночной стоимости объекта оценки. Оценщиком при проведении работ по определению соответствующего вида стоимости объекта оценки, были использованы стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Российского общества оценщиков» (СРО «РОО»).

Вышеуказанные стандарты применяются на основании Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., ст.11, ст 15

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет по оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации и информации.
- Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, если иное не указано в данном отчете.
- 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 случа-

ев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений. Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводилась. Приведенные в рамках настоящего отчета ссылки на пункты и таблицы относятся к данному отчету, если иное не оговорено дополнительно.

- Для получения сопоставимых величин в ходе расчетов приняты следующие допущения: в рамках затратного подхода определяется рыночная стоимость улучшений без учета стоимости прав на земельный участок, в сравнительном и доходном подходах после определения рыночной стоимости единого объекта недвижимости из полученной величины вычитается стоимость прав на земельный участок, относящийся к объекту оценки (условно рассматривается право собственности). При согласовании результатов оценки объект рассматривается без учета стоимости прав на земельный участок.

- Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования (п. 20 ФСО № 7).

- Вне зависимости от вида оформленного права на оцениваемый земельный участок, оценка проводится исходя из права собственности без учета обременений и ограничений (п. 10 ФСО №4)

- Приложенные к отчету копии оригиналов документов и копии документов, заверенные подлинной подписью и оттиском печати организации-заказчика/собственника, хранятся в архиве ООО «Независимая Экспертная Компания Арбитр». В случае, если копии документов заверены подлинной подписью и оттиском печати организации-заказчика/собственника на первой или последней страницах сшитого (скрепленного должным образом) документа, Оценщик исходит из предположения, что копия документа заверена полностью, то есть все страницы копии документа соответствуют оригиналу.

- В соответствии с федеральным законодательством обстоятельства, препятствующие проведению оценки, отсутствуют.

- Итоговая величина рыночной стоимости приведена округленно, с учетом НДС. Округление промежуточных результатов проведено до целых рублей, результаты расчетов по каждому из подходов и итоговая величина рыночной стоимости округлены до тысяч рублей.

- Округление коэффициентов, используемых в расчете, проведено до двух знаков после запятой.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничениями:

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

- Неразглашение результатов настоящего отчета определяется Правилами деловой профессиональной этики СРО РАО, Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», к которой принадлежит оценщик. Оценщик несет обязанность сохранить конфиденциальность в отношении результатов оценки и информации, полученной от Заказчика.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговоренных отдельными договорами.
- Мнение Оценщика относительно 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 вследствие и повлиять на стоимость объекта 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.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится, исходя из предположения отсутствия таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обязательств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное (7 ФСО №7).
- Настоящий отчет, равно как и любая его часть не могут копироваться и распространяться без письменного согласия на то со стороны Оценщика.

1.4 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 1.4.1 Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	Администрация Кубовинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области Адрес: 630516, Новосибирский район, Новосибирская область, с. Кубовин, ул. Центральная, д. 18 Тел./факс: +7(383) 2956601 ИТН 5433108035 КПП 543301001 УФК по Новосибирской области (администрация Кубовинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области) р/с 40204810750040000306 Сибирское ГУ Банка России г. Новосибирск БИК 045004001
----------	--

Таблица 1.4.2 Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора, выполнивших настоящий Отчет об оценке

Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Крутых Алина Валерьевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО). Регистрационный номер в реестре оценщиков № 009354, дата включения в реестр 09 февраля 2015 г.
Образование специалиста-оценщика.	2011 г. – Диплом о высшем образовании с отличием: НОУ ВП Центрсоюза РФ «Сибирский университет потребительской кооперации» г. Новосибирск. Квалификация: экономист-металлург
Номер и дата выдачи	

и деловой и организации щик обяза- шформации, отчету и не ем случае, то только на из социаль- изойти вы- рекоманда- тельно опре- изойдет по тых лиц и ей), а также тожения об ем обстоя- во иное (п. аспрос гра-	<p>документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</p> <p>по специальности «Антикризисное управление». Регистрационный номер: 2411 от 24 июня 2011 г.; 2014 г. – Диплом о профессиональной подготовке ИКУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» г. Новосибирск. Профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Регистрационный номер: 045 от 23.05.2014 г.</p>
Квалификация	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №002145-КА1, выдан ФБУ ФРЦ, от 13.02.2018 г. № 003362-1.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №003717-КА2, выдан ФБУ ФРЦ, от 10.05.2018 г. № 0011631-2.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №001808-КА3, выдан ФБУ ФРЦ, от 19 октября 2018 г. №015276-3.</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<p>Страховщик — АО «АльфаСтрахование». Полное страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 433-121121/18/0325R/776/00002/18 - 009354 от 07.09.2018 г. Страховая сумма 300 000 рублей. Период страхования с 01.01.2019 г. по 30.06.2020 г.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Местонахождение оценщика	630079, г. Новосибирск, ул. Станиславского, д.29, офис 3

Таблица 1.4.3 Сведения об организациях и специалистах, привлекаемых к проведению оценки

Наименование (ФИО)	Не привлекались
--------------------	-----------------

Таблица 1.4.4 Сведения о юридическом лице, заключившем с Оценщиком трудовой договор

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Экспертная Компания Арбитр» (ООО «НЭК Арбитр»)
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	Полное обязательного страхования ответственности оценщика Новосибирский филиал ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» - «Новосибирскэнергогарант» № 182800-035-000019 от 29 ноября 2018г. Срок действия подписан с 30.11.2018г. по 29.11.2019г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Юридический адрес	РФ, 630077, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станиславского, 29 офис 3
Фактический адрес	РФ, 630077, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станиславского, 29 офис 3
ОГРН	1165476173246
Банковские реквизиты	Расчетный счет: 40702810644050020657 Корреспондентский счет: 30101810500000000641

на По-
носивбир-
33)
ской об-
го рай-
ское ГУ

юго до-

общест-
РОО).
дата
ОУ ВПО
кой коо-
следжер,

	БИК: 045004641 в ЦАО Сбербанк России.
Контактные телефоны	т.ф: (383) 3-350-886 сот 8-913-375-61-11, e-mail: nekar-bitc@yandex.ru

1.5 Основные факты и выводы

Таблица 1.5.1 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 40 от 06 мая 2020г. заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Независимая Экспертная Компания Арбитр», в лице директора Крестин С.Н., действующего на основании Устава, с одной стороны и Администрации Кубовинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, именуемая в дальнейшем «Заказчик» лице Главы Кубовинского сельсовета Степанова Сергея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны.
Объект оценки	Здание жилого помещения. Назначение: жилое. Площадь: 37,9 м., кадастровый номер: 54:19:090301:885
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Местоположение объекта оценки	Новосибирская область, Новосибирский район, сельсовет Кубовинский, п. Сосновка, ул. Пащинская, д. 8 кн. I
Кадастровая стоимость, руб.	611622,24 руб (кадастровый номер 54:19:090301:885)
Существующие права	Собственность
Субъект права	Кубовинский сельсовет Новосибирского района Новосибирской области
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.	Для обеспечения нужд администрации Кубовинского сельсовета

Таблица 1.5.2 Результаты оценки объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Здание жилого помещения. Назначение: жилое. Площадь: 37,9 кв. м., кадастровый номер: 54:19:090301:885.	12 705	Не применялся	Не применялся

Таблица 1.5.3 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Оцениваемое право	Рыночная стоимость округленно учетом НДС, руб.
1	Здание жилого помещения. Назначение: жилое. Площадь: 37,9 кв. м., кадастровый номер: 54:19:090301:885.	Собственность	12 705 (Двадцать тысяч семьсот пять) рублей.

1.6 Заявление о соответствии

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики в своей работе следовали этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Стандартах и Правилах Оценочной Деятельности. Настоящим заявлением оценщик удостоверяет нижеследующее, что Отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО 1)», утвержденные приказом МЭРа РФ № 297 от 20.05.15 г.;

- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО 2)» утвержденные приказом МЭРа РФ № 298 от 20.05.15 г.;

- «Требования к отчету об оценке (ФСО 3)» утвержденные приказом МЭРа РФ № 299 от 20.05.15 г.;

- «Оценка недвижимости (ФСО 7)» утвержденные приказом МЭРа РФ № 611 от 25.09.14 г.

Федеральные стандарты являются обязательными к применению всеми субъектами при осуществлении оценочной деятельности, что и является обоснование их использования.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой организации «Свод стандартов оценки Российского Общества Оценщиков ССО РОО 2015»

Подписавший данный Отчет Оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Стандартах и Правилах Оценочной Деятельности.

Настоящим заявлением Оценщики удостоверяют нижеследующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и основываются на знаниях Оценщиков;

- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются их личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;

- у нас не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом имуществе, и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

- оплата услуг Оценщиков не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;

- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Стандартов и Правил Оценочной Деятельности, утвержденным ССО РОО 2015;

- образование Оценщиков соответствует необходимым требованиям;

- Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества и знают район его нахождения;

- Оценщиками была произведена персональная инспекция оцениваемого имущества. Фотографии объекта оценки приведены в Отчете;

• никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивает профессиональной помощи в подготовке Отчета

• Все расчеты были выполнены нами с использованием таблиц Microsoft Office без округления промежуточных итогов, в результате чего при проведении перерасчета на калькуляторе полученные итоги могут не совпасть

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

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке оцениваемого объекта был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для выводов об искомой стоимости. Процесс определения стоимости объектов оценки происходит в следующей последовательности (п. 23 ФСО № 1):

1. Постановка задачи.
2. Составление плана работ.
3. Сбор и анализ общеэкономических данных.
4. Сбор и анализ данных, специфических для оцениваемого имущества. Сбор данных о спросе и предложении, характеризующих наиболее вероятный рынок данного имущества.
5. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ). Применение различных подходов к оценке стоимости. Для определения стоимости объекта Оценщик рассматривает возможность применения (или обосновывает отказ от применения) трех подходов: затратного, доходного, сравнительного.
6. Согласование полученных результатов.
7. Определение стоимости объекта оценки
8. Составление отчета об оценке

Процедура оценки включала в себя интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на определенных сегментах, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наилучшего наиболее эффективного использования объекта (п. 18 ФСО № 1). После этого осуществлялся расчет искомой стоимости.

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости имущества: затратный, сравнительный и доходный (п. 20 ФСО № 1)

Затратный подход (п. 18 ФСО № 1).

Данный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим старением, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и виды устареваний.

Расчет производится в следующей последовательности.

1. Определение восстановительной стоимости улучшений.

2. Определение стоимости земельного участка;
3. Определение величины составляющих накопленного износа: физического износа, функционального и экономического устаревания,
4. Корректировка полной восстановительной стоимости на величину накопленного износа.

Сравнительный подход (п. 12 ФСО № 1)
Данный подход основывается на предположении, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение на рынке другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Расчет производится в следующей последовательности:

1. Исследование рынка, сбор информации о совершенных сделках и предложениях аналогичных объектов;
2. Выбор единиц и элементов сравнения;
3. Внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами: корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
4. Согласование результатов и определение итоговой стоимости.

Доходный подход (п. 13 ФСО № 1)

Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке дисконта.

Расчет производится в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при использовании объекта оценки;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Определение ставки дисконтирования;
6. Определение периода прогнозирования;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков

В рамках доходного подхода определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков может производиться с помощью прямой капитализации или дисконтирования денежного потока.

Прямая капитализация денежного потока – процесс пересчета определенного денежного потока за период в чистую текущую стоимость с помощью общей нормы капитализации.

Анализ дисконтированного денежного потока – процесс пересчета прогнозируемых будущих денежных потоков за расчетное число периодов в чистую текущую стоимость, при определенной ставке дисконта

Согласование результатов оценки (п. 24 ФСО № 1).

Заключительным этапом является сравнение оценок, полученных на основных подходах и сведение полученных стоимостных показателей к итоговой стоимости объекта. Согласование проводится с учетом особенностей оцениваемого объекта, достоверности используемой информации по каждому подходу.

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он состоит из следующих этапов:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Постановка задания на оценку включает идентификацию оцениваемого объекта, определение и согласование с Заказчиком целей и задач оценки, вида оцениваемости, способа возможного использования и область применения результатов, сроков проведения работ, допущений и ограничений.

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости (в том числе земельных участков).

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления отчета.

Анализ рынка и факторов (информации), влияющих на стоимость – анализ соотношения спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и пути развития, финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования, личные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

Изучение и анализ правоустанавливающей и технической документации, характеризующей оцениваемые объекты.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ). В оценке понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся наиболее возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Расчет стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки.

Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке осуществляется согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации, в оценке анализируется применимость использования трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. В рамках каждого подхода существует набор методов оценки, т.е. конкретных способов расчета стоимости объекта.

Проведение расчетов. В рамках применимых подходов и методов осуществления расчетов показателей рыночной стоимости оцениваемого объекта.

14 г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Заключительным элементом аналитического исследования целостных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при использовании классических методов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости объекта оценки.

д) составление отчета об оценке.

Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательного характера, и передается Заказчику.

1.8 Оцениваемые права

В настоящем отчете в соответствии с заданием на оценку, оценивается право собственности.

Право собственности [1, статья 209] включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего 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 его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

1.9 База оценки. Обоснование применения

База оценки - рыночная стоимость.

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

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

Применяется на основании Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.

1.10 Применяемые общие понятия и определения, обязательные к применению

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (Источник: федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (далее, ФСО № 1), раздел II, п.3)

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, прямая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной планируемой сделки. (ФСО № 1, раздел II, п.4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным способом оценки. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. (ФСО № 1, раздел II, п.5)

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного обобщения результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. (ФСО № 1, раздел II, п.6).

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. (ФСО № 1, раздел II, п.7)

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

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. (ФСО № 1, раздел II, п.8).

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины расходов, требуемых для создания и производства объекта оценки, либо цену, уплаченную продавцом за объект оценки. (ФСО № 1, раздел II, п.9).

Наиболее эффективное использование — это вероятное использование земельного участка или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

При определении **наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется наиболее вероятное использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. (ФСО № 1, раздел II, п. 10).

При проведении **экспертизы отчета об оценке** осуществляется совокупность действий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, 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 обобщения результатов. (ФСО № 1, раздел II, п.11)

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки. (ФСО № 1, раздел II, п. 12).

Вид стоимости - конкретный вид стоимости имущества, который предполагается использовать в результате оценки (Источник: федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (далее, ФСО № 2), раздел II, п.4)

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

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

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

ином согла – объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты;

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

и процедур, позволя – платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

и раздел II, п. 7); **Рыночная стоимость** определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

и сти) является при изъятии имущества для государственных нужд.

и здание оценк – обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества,

и оценке долж – при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;

и юдательств – при определении стоимости не денежных вкладов в уставный капитал;

и ны ресурсов – при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;

и ценную поку – при определении стоимости безвозмездно полученного имущества (ФСО № 2, раздел II, п.4).

и не свободной **Инвестиционная стоимость** (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки).

и то, физически При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен). (ФСО № 2, раздел III, п. 8)

и сти. **Ликвидационная стоимость** (определяется расчетная величина, отражающая наибольшую вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях,

и наибольшей когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на

и тности меро условиях, не соответствующих рыночным). (ФСО № 2, раздел III, п.9).

и бекта оценк **Кадастровая стоимость** (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регули-

и льности и до рующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения). (ФСО № 2, раздел III, п. 10).

и информации **Подходы к оценке:**

и отказа от ис **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;

и счетов стоим **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в

и в методов **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,

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО № 1, раздел III, п.п.13-15).

Затраты на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимыми для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. (ФСО № 1, раздел III, п. 15).

Затраты на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО № 1, раздел III, п. 15).

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО № 1, раздел III, п.14).

Неспециализированная недвижимость - недвижимость, на которую существует спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размерами или местом положения или сочетанием этих факторов (Источники: методические рекомендации об оценке стоимости недвижимого имущества, разработанные Торгово-промышленной палатой РФ Комитетом по оценочной деятельности в 2002 г. г. Москв.

Право собственности включает право 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209).

Аренда - предоставление имущества в соответствии с договором аренды во временное пользование за определенную плату, юридически оформленное право пользования чужой собственностью на определенных условиях.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (наемателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (Гражданский кодекс РФ, часть 2, ст. 606).

Рыночная арендная плата - расчетная денежная сумма, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на заданных условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором

после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы будучи хо-
 оценок, осознанно осведомленной, расчетливо и без принуждения (идентификация МСО 11, опре-
 оценки. (ФСселения МСО).

необходима 2. Описание объекта оценки

вися при со 2.1 Описание района окружения объекта оценки

15).
 бходимые дл
 логий, приме
 объект, сход
 ческим и дру
 1, п. 14).
 ко существую
 том рынке дл
 или в качест
 у своего спе
 том рынке дл
 е случаев, ке
 характер ме
 ей, размеро
 ческие реко
 ые Торгово
 п. г. Москва
 жения нму
 ения принад
 нным право
 их лиц, в том
 ать им, оста
 еством, отда
 ься им иным

Характеристика	Значение
Адрес (местоположение) объекта оценки	Новосибирская область, Новосибирский район, сельсовет Кубовинский, п. Сосновка, ул. Пашинская, д. 8 кв. 1
Основной тип застройки	Частные дома, хозяйственные и производственные корпуса, сооружения
Плотность (полнота) застройки	Низкая
Этажность застройки	1-но, 2-х-этажные здания
Благоустройство территории	Территория благоустроена
Наличие инженерной инфраструктуры	Коммуникации подведены
Специфичности окружающей среды	Окружающая застройка представлена частными домами.
Затопляемость	Риск затопления территории отсутствует
Грунты, почвы	Грунтовые условия соответствуют капитальному строительству
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Экологическая обстановка	Состояние окружающей среды в районе оценивается как хорошее.
Уровень активности сектора рынка объекта оценки	Низкая активность рынка продаж и низкая рынка аренды недвижимости.
Дополнительные характеристики местоположения:	
- отрицательные	Низкая транспортная развязка Низкая активность рынка
- положительные	Хорошее благоустройство территории, Хорошая экологическая обстановка

ы во времен
 пользования
 аль) обязует
 ое владени
 ы, получен
 ответственн
 2, ст. 606)
 ущество бы
 надлежащи
 арендатором
 в 08 мая 2020 г

Объект оценки расположен в Новосибирской области, Новосибирский район, с/с
 Кубовинский, п. Сосновка. Схемы местоположения объекта оценки в масштабах горо-
 да приведены ниже.

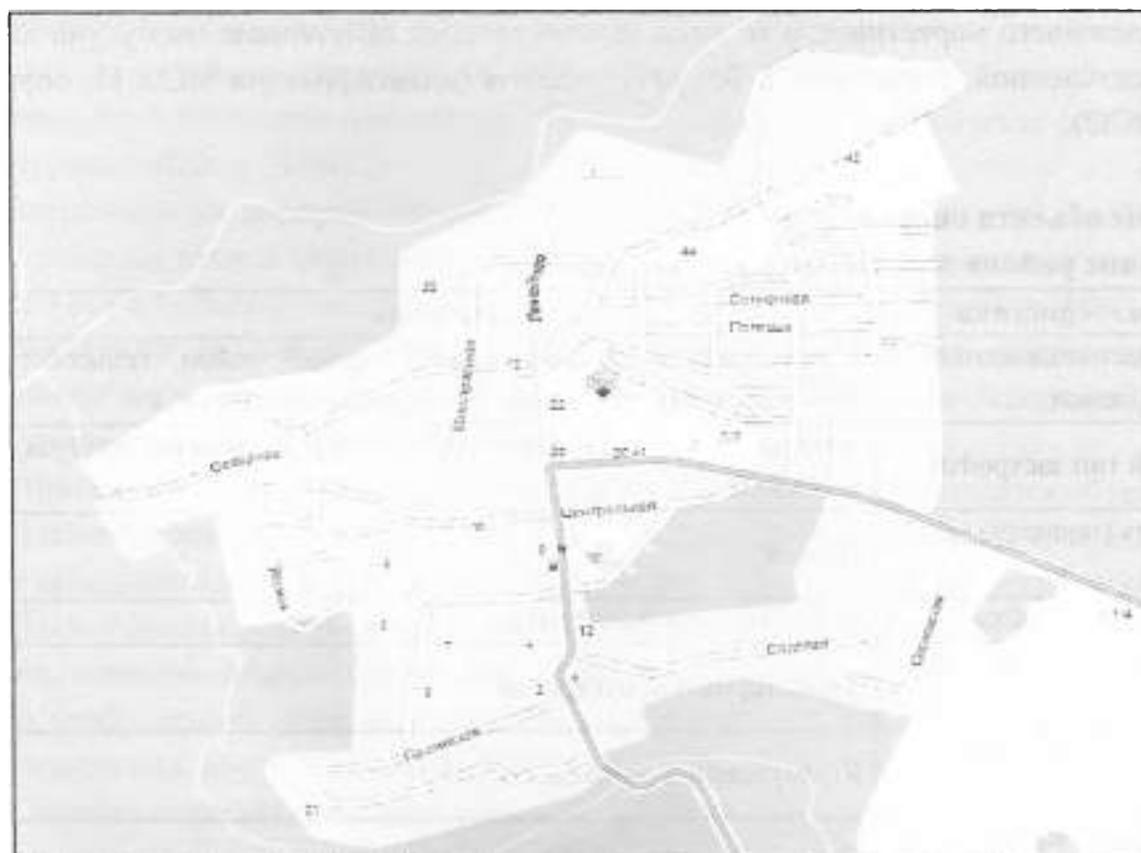


Рисунок 2.1.1. Местоположение объекта оценки на карте Новосибирской области по данным [1].

2.2 Точное описание объекта оценки (с приведением ссылок на документы устанавливающие его количественные и качественные характеристики)

2.2.1 Описание здания гаражных боксов

Объект расположен в Новосибирской области, Новосибирский район, сельсовет Кубовинский, п. Сосновка, ул. Пашинская, д. 8 кв. 1. Окружение объекта оценки составляют частные дома и хозяйственные корпуса, сооружения.

Местоположение объекта оценки характеризуется низкой деловой активностью и низкой транспортной инфраструктурой.

Таблица 2.2.2. Качественные и количественные характеристики нежилого помещения

Параметр	Характеристика
Вид права	Право собственности
Площадь объекта оценки, кв.м.	Площадь 37,9 кв. м
Кадастровый номер	54:19:090301:885
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, сельсовет Кубовинский, п. Сосновка, ул. Пашинская, д. 8 кв. 1
Назначение	Жилое помещение
Функциональное назначение здания	Квартира в жилом помещении
Год завершения строительства	Нет данных
Состояние участка	Спланирован, полностью благоустроен
Кадастровая стоимость, руб.	611622,24 руб.

Параметр	Характеристика
Схема расположения объекта оценки на земельном участке	
Материал стен	Дерево (бревно)
Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	
Физический износ, %	Обнаружен в размере 81%
Функциональное устаревание	Обнаружено в размере 60%
Внешнее устаревание	Обнаружено в размере 45%
Общее состояние объекта оценки	Непригодное

2.2.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Имущественные права на объект оценки			
Существующие права	Вид права	Субъект права	Подтверждающий документ
на земельный участок	собственность	Кубовицкий сельсовет Новосибирского района Новосибирской области	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.09.2019 г.
на улучшения	собственность	Кубовицкий сельсовет Новосибирского района Новосибирской области	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.03.2019 г.

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки			
Существующие обременения	Вид обременения	Ком обременён	Подтверждающий документ
на земельный участок	—	—	—
на улучшения	—	—	—

Основные конструктивные решения, характеристики и состояние элементов строительных конструкций приняты оценщиком на основании документов, предоставленных заказчиком оценки и внешнего осмотра объектов оценки.

2.3. Информация о текущем использовании объектов оценки

Объектом оценки является здание жилого помещения. Назначение: жилое. Площадь: 37,9 кв. м., кадастровый номер: 54:19:090301:885, на дату оценки не используется.

2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту аренды, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены

2.5. Перечень документов, используемых оценщиком в устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены на основании предоставленных Заказчиком документов:

1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных на объект недвижимости от 02.11.2018 г.
2. План и экспликация на помещение.

2.6 Балансовая стоимость объектов оценки

Информация Заказчиком оценки не предоставлена.

2.7 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных указание источников их получения

Данные, использованные при проведении оценки получены из следующих источников:

1. Материалы аналитического центра www.ige.ru
2. Интернет сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области (www.novosibstat.ru)
3. Данные, полученные Оценщиком в ходе изучения объекта оценки путем визуального осмотра;
4. Данные по объекту оценки, предоставленные Заказчиком указаны в разделе 2.1
5. Исследования рынка, проведенные специализированными организациями
Данные полученные из сети Интернет: <https://stroy54.ru/>, <https://www.avito.ru/>, https://vuzlu.ru/1773014/analiz_rynka_kommercheskovy_nedvizhimosti_novosibirsk_burskov_oblasti, <https://spnso.ru/> ;
<https://nangs.org/analvtics/rosstat-doklad-sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-ros-itogovvi-pdf>
<https://nangs.org/analvtics/rosstat-doklad-sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-ros-itogovvi-pdf>
6. Справочник с картой города «2ГИС»

3. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов ценообразующих факторов

3.1 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) – является одним из полагающих принципов оценки недвижимости. Тот вариант использования, обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно востребованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости об-

еоды,
и, существе
яющих
установлен
ных правах
ки данных с
ющих источн
сударственн
путем визуал
в разделе 2.5.
циями.
lavito.ru / ;
sibirskaja nove
ce-rossii-
le-rossii-
овов значе-
им из основ
ния, который
ода времени
законно ал
очно обосн
я объекта.

является наилучшим.
Именно на этой предпосылке строятся все расчеты рыночной стоимости объекта недви
жимости, в предположении, что эффективный собственник будет использовать свое
имущество в расчете на наибольшую отдачу от владения им.
Чтобы ответить на вопрос, какую нишу рынка занимает тот или иной объект недви
жимости, необходимо проанализировать варианты его наиболее эффективного исполь
зования. Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее ве
роятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оп
равданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в ре
зультате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.
Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор
вариантов альтернативного использования. Список вариантов формируется, как прави
ло, с учетом возможности полного или частичного изменения функционального назна
чения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, новое строитель
ство, снос), изменения состава прав, других параметров.
На практике анализ наиболее эффективного использования выполняется путем про
верки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям
по следующему алгоритму:
• Отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующе
му законодательству.
• Проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на
физическую осуществимость.
• Проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на
экономическую целесообразность.
• Выбор экономически приемлемого использования, которое будет приносить мак
симальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.
• Формулирование вывода о варианте наилучшего и наиболее эффективного ис
пользования объекта оценки.
Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, как правило, прово
дится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но
с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование
участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыноч
ная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободной. При
этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользовате
лям, выселяемым при сносе имеющегося строения.
Наилучшее и наиболее эффективное использование – это тот вариант использова
ния, при котором рыночная стоимость недвижимости будет максимальной.

3.2 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

В соответствии с требованиями п. 23 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) оценщиком осуществлен сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характери

стики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения ка должны быть применены при проведении оценки.

Вся информация, используемая при проведении оценки и содержащаяся в отчете, является существенной и достаточной.

4. Оценка объекта и анализ результатов

4.1 Выбор подходов и методов оценки для расчета стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки ФСО №1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, оценку любого объекта оценки осуществляют с позиций трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

4.1.1 Затратный подход

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

Применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим, который является либо точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО №1, ст. 19).

Затратный подход предполагает, что затраты, необходимые для создания нового объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его полезных свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение психологически оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает приобрести объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичности.

Для определения стоимости затрат на воспроизводство или замещения, являющейся базой расчетов в затратном подходе, необходимо рассчитать затраты (издержки) на создание, приобретение и установкой оцениваемого объекта. Стоимость воспроизводства оцениваемого имущества понимается либо стоимостью копии в текущих ценах на дату оценки, либо стоимостью нового объекта, идентичного данному по конструктивным, функциональным и другим характеристикам тоже в текущих ценах. Остаточная стоимость определяется как восстановительная стоимость за вычетом совокупного износа.

4.1.2 Доходный подход

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

Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО №1, ст. 16).

Доходный подход рассматривает данные о доходах и расходах, относящихся к оцениваемому имуществу, которые пересчитываются в текущую стоимость по методам капитализации. Выбор способа капитализации определяется характером

ления стоимостью ожидаемых доходов. Прямая капитализация используется, если прогнозируемые доходы оценятся постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом. Если динамика изменения дохода значительна или эти изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости — ожидаемые будущие доходы от владения недвижимостью.

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Так как доходы дает только конкретное производство, то доходный подход не применяется при оценке отдельных объектов средств труда, являющихся элементом производства, а в основном используется для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. При доходном подходе в основном используются метод дисконтированных денежных потоков и метод капитализации дохода. По этой причине при оценке отдельных средств производства доходный подход практически не применяется.

4.1.3 Сравнительный подход

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

Применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО №1, ст. 13).

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продаваемого для сравнения объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

При применении метода прямого сравнения следует соблюдать определенную последовательность при внесении поправок: в первую очередь делаются коэффициенты (коэффициент издержки), затем корректировки, а потом — поправочные.

Сравнительный подход требует необходимых и достаточных объемов статистической информации, корректных методов выбора аналогов и введения корректировок.

Исходная информация должна быть статистически однородна

4.1.4 Обоснование отказа или применения затратного, доходного и сравнительного подходов

Исходя из сути и условий применения методов оценки, рассмотренных в п. 4.1.1 – 4.1.3, оценщик обосновывает отказ или применение подходов

Обоснование отказа от применения затратного подхода

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (п. 24-а ФСО №7).

В соответствии с п. 24-в затратный подход рекомендуется использовать при низ-

кой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для нулевого и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимого назначения и использования (например, линейных объектов, технических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о предложениях отсутствуют).

Поскольку в данном отчете определяется рыночная стоимость здания, и отсутствуют предложения на продажу подобных объектов. В связи с этим применяется затратный подход с использованием справочника МПВС.

В рамках затратного подхода, при определении стоимости земельного участка применен метод сравнения продаж. Выбор данного метода обусловлен наличием соответствующих объектам оценки объектов-аналогов.

Обоснование отказа от применения доходного подхода

В соответствии с п.23-а доходный подход применяется для оценки недвижимости, способной генерировать потоки доходов. Учитывая то, что объект оценки (здание) находится в неудовлетворительном состоянии и не способен генерировать доход оценщик отказался от применения доходного подхода, кроме того на дату оценки отсутствовали предложения по аренде здания с объектом оценки.

Обоснование применения сравнительного подхода

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки продаж сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной. Оценщик отказался от применения сравнительного подхода, поскольку на дату оценки отсутствовали предложения на продажу объектов схожих с объектом оценки.

4.2. Применение затратного подхода

4.2.1 Общие положения

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в отношении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, являясь разумным, не заплатит за объект большую сумму, которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без каких-либо задержек.

Затратный подход показывает оценку стоимости строительства объекта здания, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- 1 Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и в распоряжении земли в целях планируемого ее использования.
- 2 Расчет стоимости строительства аналогичного нового здания.

пы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (Цижний Повтород, 2018 г.):

При расчете стоимости строительства оценщик использовал укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. В этом случае стоимость нового строительства рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{н}} = C_{\text{г}} + (I \times C^{\text{мод}} \times Пк, \times O) + КИ_{\text{г}} + ПП$$

- где $C_{\text{г}}$ — стоимость прав на земельный участок ;
 I — индекс удорожания стоимости строительства в текущий уровень цен;
 $Пк,$ — произведение поправочных коэффициентов;
 $C^{\text{мод}}$ — стоимость единицы объема по УИВС;
 O — строительный объем здания (определяется в соответствии с данными технического паспорта БТИ);
 $КИ_{\text{г}}$ — косвенные издержки, не учтенные в УИВС;
 $ПП$ — прибыль предпринимателя.

$$I_{\text{84-10}} = \frac{I_{1984-2011}}{I_{\text{ТЕР}2001-2011}} \times I_{\text{ТЕР}2001-10} \times K_{\text{пересчета}}$$

где $I_{1984-2011}$ — индекс перехода от уровня цен 1984 года к уровню цен на декабрь 2010 г., 74,29

$I_{\text{ТЕР}2001-2011}$ — индекс на СМР к ТЕР 2001 на декабрь 2010 г., 5,34.

$I_{\text{ТЕР}2001-10}$ — индекс на СМР к ТЕР 2001 к текущему уровню цен, (https://minstroy.nso.ru/sites/minstroy.nso.ru/wedby_files/files/wiki/2014/12/16_07_2019_ind_eksy_smr_30.06.2019.doc), 7,68

$K_{\text{пересчета}}$ — коэффициент пересчета по территориальным зонам НСО, (Письмо МС и ЖКХ НСО №1908-05/22 от 31.05.2011 г.), 0,912 (1-я зона Новосибирск, Новосибирский район).

$$I_{\text{84-10}} = 74,29 / 5,34 \times 7,68 \times 0,912;$$

При расчете стоимости строительства оценщик использовал укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов.

Индекс перехода от базовых цен 1969 г. к ценам 1984 г. составляет $1,03 \times 1,17 = 1,2051$:

- Индекс изменения сметной стоимости строительно - монтажных работ – 1,17;
- Территориальный коэффициент к индексу – 1,03 (Новосибирская область)

Строительный объем встроеного помещения определяется по формуле.

$$O_{\text{встр}} = S_{\text{обл}} \times K_{\Delta S} \times (h_{\text{конт}} + \Delta h)$$

$S_{общ}$ — общая площадь встроенного помещения,

$K_{ДС}$ — коэффициент отношения площади по наружному обмеру к общей внутренней площади помещения. для жилых помещений $K_{ДС} = 1,15$, для торговых и общественных $K_{ДС} = 1,25$;

$h_{внутр}$ — внутренняя высота помещения;

Δh — толщина перекрытий, для деревянных перекрытий $\Delta h = 0,3$ м.
для деревянных перекрытий $\Delta h = 0,275$ м.

4.2.3 Расчет стоимости нового строительства

Расчет стоимости нового строительства объекта оценки показан в таблице 4.1

Таблица 4.2.4 Расчет стоимости нового строительства объекта оценки

Расчетный параметр	Ед. изм.	Расчетное значение	Примечание
Тип здания	-	жилое	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.03.2019 г.
Общая площадь помещений здания	кв.м.	37,9	
Высота здания	м	2,75	
Строительный объем здания	куб.м.	104	Расчетное значение
Стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969 г.	руб.	13,80	
Обоснование расценки	УПВС	сб.№23, т 20	
Поправка на несоответствие объемам о решения К(1)	-	1,00	
Поправка на группу капитальности К(2)	-	1,00	
Поправка на климатический район К(3)	-	1,06	сб.№18, ВУ
Поправка на конструктивное решение К(4)	-	1,00	
Поправка на отделку фасада К(5)	-	1,00	
Произведение поправочных коэффициентов Ц(К _i)	-	1,06	
Скорректированная стоимость 1 куб.м. в ценах 1969 г.	руб.	14,628	
Стоимость строительства здания в ценах 1969 года	руб.	1521,31	
Индекс перехода от цен 1969 г. к ценам 1984 г. И(69-84)	-	1,2051	Постановление Госстроя СССР от 11.05.83 №94
Стоимость строительства здания в ценах 1984 года	руб.	1833,33	
Индекс перехода к текущим ценам	-	97,442	См. п. 4.2.2
Стоимость строительства здания в текущих ценах	руб.	178643	
Ставка НДС	%	20%	НК РФ
Сумма НДС	руб.	35 728	

Стоимость строительства здания в текущих ценах с НДС	руб.	214 371	
Энергомощности (от стоимости строительства)	%	5%	Распоряжении Департамента имущества и земельных отношений Администрации Новосибирской области от 20.09.2002 г. № 1266
Сумма за энергомощности (с НДС)	руб.	10 718	
Доп. косв. издержки (затраты на внутриплощадочные инж. сети и благоустройство), от стоимости строид.	%	15%	Распоряжении Департамента имущества и земельных отношений Администрации Новосибирской области от 20.09.2002 г. № 1266
Сумма дополнительных косвенных издержек (с НДС)	руб.	32 155	
ИТОГО издержек строительства	руб.	257 244	
Прибыль инвестора (от издержек строительства)	%	17,6%	Справочник оценки движимости – 2018 г ред. Лейфера Л.А. Перводственно-скалка движимости и сходности объектов. Текущи прогнозные характеристики рынка для доходного подхода Нижний Новгород, 2018 г.
Сумма прибыли инвестора	руб.	45 275	
Полная стоимость затрат на строительство здания	руб.	302 520	

4.3. Оценка износа и устареваний

Износ означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в стране.

По причине, вызвавшей износ, различают:

- физический износ,
- функциональное устаревание,
- внешнее устаревание.

Износ мы определяем как уменьшение стоимости оцениваемого объекта (по сравнению с новым объектом), которое может происходить в результате физического износа, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих факторов. Способом устранения физического износа является ремонт, а функционального устаревания — реконструкция.

В общем случае износ определяется по формуле:

$$I = 1 - (1 - I_{физ}) (1 - I_{фун}) (1 - I_{внеш})$$

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за его частичной или полной утраты качества, являющегося результатом течения времени или прошлой эксплуатации, и вероятная стоимость будущих издержек использования и необходимости затрат на обслуживание, в сопоставлении с современными заменяющими объектами.

Методы определения физического износа условно могут быть разделены на три группы

** по техническому состоянию:*

В соответствии с общепринятой методикой, износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

** по индивидуальным срокам службы:*

В основе лежит принцип нормативных сроков службы конструктивных элементов или объекта в целом. В данном случае подразумевается нормальный износ, возникший за период эксплуатации, а также износ вследствие воздействия различных факторов при нарушении норм эксплуатации. Индивидуальные сроки службы устанавливаются, как правило, изготовителем или реже эксплуатирующей организацией. Часть объектов, например, промышленных объектов с повышенной опасностью эксплуатации, освидетельствуется Ростехнадзором РФ.

** по нормативным срокам службы:*

Принцип нормального физического срока службы единичного объекта основных фондов с учетом климатических условий и режима сменности лежит в основе «Ближних норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР». Данные о сроках полезного использования для различных групп основных средств приведены также в Постановлении Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1 «О классификации основных средств». Помимо этого, информация о сроках полезного использования, как правило, содержится в технических паспортах на изделия.

Метод экспертизы состояния основан на определении физического износа объекта оценки в соответствии со шкалой экспертных оценок.

Таблица 4.3.1 Шкала экспертных оценок

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт произме-

		дятся лишь на отдельных участках, имеющих существенно повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами их функций возможно лишь по проведению определенных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
81-100	Непригодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Физический износ принят в размере 81%

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативными отношениями к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустраняемым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Далее в таблице 4.2.6 приведены характеристики функционального устаревания.

Таблица 4.3.2 Характеристика параметров, определяющих экономические факторы рынка

№ п/п	Характеристика параметров, определяющих экономические факторы рынка	Устаревание %
1	Экономические условия способствуют использованию данного вида недвижимости с загруженностью 80-100%. Востребованность продукции отрасли и стабильное положение ее на рынке в данном регионе.	0-5
2	Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 50-80%. Востребованность продукции отрасли.	5-15
3	Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 30-50%. Низкая востребованность.	15-30
4	Экономические условия определяют использование данного вида не-	30-45

дальнейности с загруженностью 30% и менее. Невозможность конкуренции в условиях жестких условий, резкие снижения объемов производственной деятельности.

5 Экономические условия, определяющие использование данного вида недвижимости нецелесообразным из-за изменяющихся условий функционирования данной отрасли производства без значительных капиталовложений или переориентации вида деятельности 45 и более

Объекты оценки на дату оценки имеют внешнее устаревание на уровне 45%

Функциональное устаревание – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам

Различают следующие виды функционального износа:

а) износ исправимый (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление);

б) износ неисправимый (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление)

Далее по тексту в таблице 4.4 приведены характеристики функционального устаревания

Таблица 4.3.3 Характеристика функционального устаревания

№ п/п	Характеристика параметров, определяющих экономические факторы рынка	Устаревание, %
1	Объект удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме	0-10
2	Объект вкayne удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется допoлнения элементов. При незначительных затратах может использоваться оптимально в полном объеме.	10-20
3	Объект не вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется замены или модернизации элементов. При осуществлении дополнительных затрат может использоваться по назначению в полном объеме.	20-35
4	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется модернизации или реконструкции.	35-50
5	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Не используется по назначению, бездействует. Экономически нецелесообразно осуществление затрат на устранение недостатков.	50 и более

Объект оценки имеет функциональное устаревание в размере 60%, поскольку

объект оценки не эксплуатируется и находится в состоянии не пригодном к эксплуатации.

4.4 Расчет итоговой величины износа

Суммарную величину износа оцениваемого объекта определяем в таблице 4.5.

Таблица 4.4.1 Расчет итоговой величины износа

Наименование объектов оценки	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Совокупный износ, %
Жилое помещение. Назначение: жилое. Площадь: 37,9 кв. м., кадастровый номер: 54 19 090301:885	81%	45%	60%	95,8%

4.4.2 Расчет стоимости по затратному подходу

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная затратным подходом с учетом износа и устареваний, равна:

Таблица 4.4.3 Расчет стоимости по затратному подходу

Наименование объекта оценки	Полная стоимость затрат, руб.	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость объекта оценки округленно с учетом износа и устареваний округленно руб. с учетом НДС
Жилое помещение. Назначение: жилое. Площадь: 37,9 кв. м., кадастровый номер: 54:19:090301:885	302 520	95,8%	12 705

4.5. Вывод по разделу

Рыночная стоимость объекта оценки – здание жилого помещения. Назначение: жилое. Площадь: 37,9 кв. м., кадастровый номер: 54:19:090301:885, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, сельсовет Кубовинский, п. Сосновка, ул. Пашинская, д. 8 кв. 1, по состоянию на 06 мая 2020 г. составляет (округленно с учетом НДС).

12 705 (Двадцать тысяч семьсот пять) рублей.

4.6. Согласование результатов оценки

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

34 В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого

имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки

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

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C1 * K1 + C2 * K2 + C3 * K3,$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта,

C1 – результат оценки затратным подходом,

C2 – результат оценки сравнительным подходом;

C3 – результат оценки доходным подходом;

K1, K2, K3 – соответствующие весовые коэффициенты (K1 + K2 + K3= 1).

В настоящем отчете оценка рыночной стоимости имущества была произведена в рамках затратного подхода к оценке. Затратному подходу присвоен коэффициент 100%.

Рыночная стоимость объекта оценки соответствует рыночной стоимости определенной затратным подходом

4.7. Заключение о стоимости объекта оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном отчете об оценке объектов, мы пришли к заключению, что:

Рыночная стоимость объекта оценки – здание жилого помещения. Назначение: жилое. Площадь: 37,9 кв. м, кадастровый номер: 54:19:090301:885, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, сельсовет Кубовянский, п. Соловка, ул. Пашинская, д. 8 кв. 1, по состоянию на 06 мая 2020 г. составляет (округленно с учетом НДС).

12 705 (Двадцать тысяч семьсот пять) рублей.

Оценщик

Директор ООО «НЭК Арбитр»



Крутых А.В.

Краснов А.С.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ);
3. Земельный кодекс РФ (ЗК РФ);
4. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от июля 1998г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития 297 от 20.05.2015 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития № 298 от 20.05.2015 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития № 299 от 20.05.2015 г.;
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»;
9. «Методы оценки недвижимости» Тарасевич Е.И. (Технобалт, СПб, 1995г.);
10. «Оценка недвижимости» Тарасевич Е.И. (Издательство СПбГУ, СПб, 1997г.);
11. «Оценки недвижимости» Харрисон Г.С. (РНО Мособлупрополиграфиздата, М., 1994г.);
12. «Оценка земельных участков» Эккерт Д. (РОО, М., 1994г.);
13. Оценка недвижимости: Под. ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой - М.: «Финансы и статистика», 2004. – 496 с.;
14. Симонова И.Е., Шенна С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости Учеб. пособие - М.; Ростов н/Д, 2006. - 448 с.;
15. Нагазашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости: Учебное пособие М.: 2002
16. Виноградов Д.В. «Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен. Рыночный (сравнительный) подход к оценке стоимости объектов недвижимости. Оценка недвижимости в соответствии с международными стандартами Экономика недвижимости»: Учебное пособие;
17. СНиП 2.07.01-89* — Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений;
18. Решение №960 от 22.04.2008 «О Порядке определения размера и внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности г. рода Новосибирска»;
19. Постановление администрации Новосибирской области от 18.02.2008 № 40-па «О цен земельных участков» (в редакции постановления администрации Новосибирской области от 29.6.2009. № 262-па);
20. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003г. №1102-р);
21. Администрация Новосибирской области, Департамент имущества и земельных отношений. Распоряжение от 20 сентября 2002 г. №1266-р «Об утверждении методики оценки объектов государственной собственности при сдаче в аренду»;
22. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002г. №568-р);

Формы № 1-У/УИТ
Сод. ст. 10(1) 152(1) УИТ

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАВКЕ ЗА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВЫЙ ОРГАНИЗМ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство выдано в соответствии с требованиями статьи 10(1) Федерального закона
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИЗДАТЕЛЬСТВО"

(Идентификационный номер налогоплательщика - ИНН организации, в отношении которой выдано свидетельство)

ИНН

1	1	6	5	4	7	6	1	7	3	3	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в организации с

Положены кодом Российской Федерации **10.10.2020**

и на основании приказа по месту нахождения **Исполнительный налоговый**
службы по Кировскому району г. Новосибирска

5	4	0	3
---	---	---	---

(Идентификационный номер налогоплательщика - ИНН организации)

и ей присвоен

идентификатор

5	4	0	3	0	3	2	5	9	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

5	4	0	3	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Ведущий специалист-эксперт службы исполнения
распоряжений и требований налоговых органов
Исполнительный налоговый орган № 16
по Кировскому району г. Новосибирска

Н. М. Коромей

МП

серия 54 №005155931

Форм. № 51003

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОК АРБИТ"

ИНН 45/0010000000

инесены данные о создании юридического лица

г/мг 04 октября 2016 года
№ 10 / Сведения о регистрации

за основании государственного регистрационного номера (ОГРН)

1 | 1 | 4 | 4 | 4 | 0 | 6 | 1 | 7 | 3 | 2 | 4 | 6

Этими сведениями сведения подтверждаются приложением к настоящему
свидетельству после подачи заявления государственному реестру юридических лиц.

Свидетельство выдано в соответствии с требованиями Федерального закона № 15-ФЗ Новосибирской
области

М.П. Итого выдано свидетельств: 0/0000

г/мг 04 октября 2016 года
№ 10 / Сведения о регистрации

Выполнено в соответствии с требованиями



Котова Наталья Михайловна
Итого выдано свидетельств: 0/0000

НОВАТОР



серия 54 4005155930



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Подписанное свидетельство выдано члену СРО «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (ИНН 77-07-00348, ОГРН 1047707003488) по адресу: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26/28 стр. 1, в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2007 № 172-ФЗ «О саморегулируемых организациях».

Оценщик:

Кругих Анна Владимировна

Членство с 01.02.2018 г.

паспорт: серия 5006 № 336728, выдан 18.04.2007 г.

Место рождения: Ленинградская область, г. Ленинград,
район: _____

Дата выдачи: 08.05.2020 г.

выписан в реестр членов РОО:

с 08 февраля 2018 г., регистрационный № 000055

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации и в сфере связи с Федеральным ведомством «Служба федеральной безопасности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 26.07.2008 г.

Выдано в 09-й февраля 2018 года.

Президент



С.А. Тафазова

00005500

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003362-1

13 февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Крутых Альвие Валерьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

13 февраля 2018 г. № 48

Секретарь
Директор

А.С. Булкин
А.С. Булкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 13 февраля 2021 г.

