Частнопрактикующий оценщик
Макарова Юлия Сергеевна, действующая на основании уведомления о постановке на учет физического лица в налоговом органе № 741875974 от 04.06.2024 г.

660130, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Петра Словцова, дом 13, кв. 1.
Тел. 8 (391) 242-86-34, 8 (902) 990-86-34; e-mail: 2956830@bk.ru
ИНН 246519558367 Р/счет: 4080 8210 3200 0035 1707 ООО «Банк Точка»
К/счет: 3010 1810 7453 7452 5104 БИК 044 525 104

«УТВЕРЖДАЮ»

_____/ Макарова Ю.С./

«10» ноября 2025 г.
М.П.

ОТЧЕТ № 06 ОЦ-25

ОБ ОЦЕНКЕ ЖИЛОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ № 24:11:0110301:201, ПО АДРЕСУ: МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ УСТАНОВЛЕНО ОТНОСИТЕЛЬНО ОРИЕНТИРА, РАСПОЛОЖЕННОГО В ГРАНИЦАХ УЧАСТКА. ОРИЕНТИР ЖИЛОЙ ДОМ. ПОЧТОВЫЙ АДРЕС ОРИЕНТИРА: КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ, ЕМЕЛЬЯНОВСКИЙ РАЙОН, Д. ПОГОРЕЛКА, ПЕР. ДАЧНЫЙ, УЧАСТОК № 2.

Дата осмотра объекта оценки:	19.10.2025
Дата оценки:	09.11.2025 г.
Основания:	Договор на оказание услуг по оценке недвижимости № 06 ОЦ – 25 от 19.10.2025 г.
Дата составления:	10.11.2025 г.
Заказчик оценки:	Алефиров Александр Юрьевич

г. Красноярск-2025

Частнопрактикующий оценщик
Макарова Юлия Сергеевна, действующая на основании уведомления о постановке на учет физического лица в налоговом органе № 741875974 от 04.06.2024 г.

660130, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Петра Словцова, дом 13, кв. 1.
Тел. 8 (391) 242-86-34, 8 (902) 990-86-34; e-mail: 2956830@bk.ru
ИНН 246519558367 Р/счет: 4080 8210 3200 0035 1707 ООО «Банк Точка»
К/счет: 3010 1810 7453 7452 5104 БИК 044 525 104

Алефирову Александру Юрьевичу

ПИСЬМО О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

В соответствии с договором № 06 ОЦ – 25 от 19.10.2025 г., Оценщик произвел оценку жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым № 24:11:0110301:201, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. ориентир жилой дом. почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Емельяновский район, д. Погорелка, пер. Дачный, участок № 2.

Цель оценки: ориентирование Заказчика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта

Оценка проводилась по состоянию текущую дату – 10.11.2025 г.

Оценка проводилась, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с последними изменениями и дополнениями), общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальным стандартом оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки ФСО № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611), стандартами и правилами, утвержденными НП «ДСО», а так же в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности.

Необходимая информация, анализ и расчеты приведены в полном отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно.

Основные характеристики объекта оценки были взяты на основании документации и информации полученной от заказчика оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки округленно составляет:

2 073 000 (Два миллиона семьдесят три тысячи) рублей, в том числе:

Стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:11:0110301:201	**239 000 (двести тридцать девять тысяч) рублей**
Стоимость жилого дома	**1 834 000 (один миллион восемьсот тридцать четыре тысяч) рублей**

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и представленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость объекта оценки.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Если у Вас возникнут вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной оценщиком, пожалуйста, обращайтесь непосредственно по тел. 242-86-34

Благодарю Вас за возможность оказать услугу.
С уважением

Ю.С. Макарова

М.П.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 6
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 8
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 9
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) 10
ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ 11
ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 11
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ 12
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16
Ограничения (обременения) оцениваемых прав: Информация отсутствует ..... **Ошибка! Закладка не определена.**
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 27
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... **Ошибка! Закладка не определена.**
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ..... **Ошибка! Закладка не определена.**
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ..... **Ошибка! Закладка не определена.**
ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА 28
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА 30
Приложение № 1 32
Приложение № 2 41

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Оценка выполнена в соответствии с договором оказание услуг по оценке недвижимости № 06 ОЦ – 25 от 10.11.2025 г.

Цель оценки: ориентирование Заказчика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта

Информация, идентифицирующая объект оценки представлена в таблице № 1.

Таблица № 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование	Информация
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество, а именно: жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым № 24:11:0110301:201, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. ориентир жилой дом. почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Емельяновский район, д. Погорелка, пер. Дачный, участок № 2
Кадастровый номер земельного участка:	24:11:0110301:201
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Информация отсутствует
Имущественные права на объект оценки:	Собственность, в соответствии с определением ГК РФ в действующей редакции.
Собственник объекта	Информация не представлена
Балансовая стоимость, руб.	Информация не представлена

Таблица № 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Не применялся	2 073 000,00	Не применялся

1.2. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта по состоянию на 10 ноября 2025 года, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет:

2 073 000 (Два миллиона семьдесят три тысячи) рублей, в том числе:

Стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:11:0110301:201	**239 000 (двести тридцать девять тысяч) рублей**
Стоимость жилого дома	**1 834 000 (один миллион восемьсот тридцать четыре тысяч) рублей**

1.3. Ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговое заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости, с какой-либо частью объекта оценки является не правомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях.

Пределами применения полученного результата оценки является цель оценки и предполагаемое использование – ориентирование Заказчика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Алефиров Александр Юрьевич именуемый в дальнейшем "Заказчик", с одной стороны, и

Частнопрактикующий оценщик Макарова Юлия Сергеевна, именуемая в дальнейшем "Исполнитель", действующая на основании уведомления о постановке на учет физического лица в налоговом органе № 741875974 от 04.06.2024 г., с другой стороны (в дальнейшем Исполнитель и Заказчик при совместном упоминании именуются "Стороны"), составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 06 ОЦ – 25 от 19.10.2025 г., руководствуясь положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальным стандартом оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки ФСО № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2014 г. № 611), стандартами и правилами, утвержденными НП «ДСО», а так же в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности.

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	Недвижимое имущество, а именно: жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым № 24:11:0110301:201, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. ориентир жилой дом. почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Емельяновский район, д. Погорелка, пер. Дачный, участок № 2
Имущественные права на объект оценки	Собственность в соответствии с определением ГК РФ в действующей редакции
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Собственность в соответствии с определением ГК РФ в действующей редакции. Ограничения (обременения) оцениваемых прав: Ипотека
Правообладатель объекта оценки:	Информация отсутствует
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Ориентирование Заказчика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст.12 № ФЗ 135 от 29.07.1998 года "Об оценочной деятельности в РФ" (ред. от 21.07.2014 г.)).
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Ориентирование Заказчика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	10.11.2025
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	19.10.2025. При проведении осмотра Оценщиком были произведены замеры площади жилого дома, поскольку документы на него отсутствуют, площадь составила 70 кв.м. Все последующие расчеты исходили из данной информации.
Период (срок) проведения работ по оценке:	С 19.10.2025 по 10.11.2025 г.
Основание для проведения оценки	Договор оказание услуг по оценке недвижимости № 06 ОЦ-25 от 19.10.2025 г.
Состав и объем документов м материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету):	Кадастровый паспорт земельного участка № 24ЗУ/11-139361 от 30.08.2011
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	▪ Специалист, выполнивший оценку объекта недвижимости, имеет необходимое профессиональное образование. ▪ В процессе подготовки отчета оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности оценщика в соответствии с договором об оценке не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. ▪ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. ▪ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На

	оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения. ▪ Ни Заказчик, ни оценщик, ни любой иной пользователь отчёта не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. ▪ Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. ▪ Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. ▪ Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. ▪ Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в рамках указанных в нем целей. ▪ Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывает источник информации. ▪ Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы. Если иное прямо не указывается в Отчете. ▪ От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или по официальному вызову суда. ***Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.***
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Руководствуясь ст.15. Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности” оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с:

1. Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности” (с последними изменениями и дополнениями);
2. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее - ФСО I);
3. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО II);
4. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО III);
5. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО IV);
6. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее - ФСО V);
7. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от14 апреля 2022 г. №200 (далее – ФСО VI);
8. Специальный стандарт оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;
9. Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.;
10. Правила оценочной деятельности СРО «Деловой союз оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года);
11. Стандарт оценки СРО «Деловой союз оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден решением Президиума НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года);
12. Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден решением Президиума НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №105 от 26 ноября 2014 года);

Данные стандарты и правила обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности, стандарты и правила СРО ДСО обязательны к применению членами СРО ДСО[1].

[1] http://www.srodso.ru/01.01.0.01/136.aspx

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица № 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Ф.И.О:	Алефиров Александр Юрьевич
Фамилия Имя Отчество:	Макарова Юлия Сергеевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Оценщик до 16.11.2011 г. являлся членом НП “СМАОс». Дата и причина прекращения членства: 16.11.2011 г. по личному заявлению. С 17.11.2011 г и по настоящее время оценщик является членом некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» (НП СРО ДСО[2]), реестровый № 0432 Адрес НП СРО ДСО: 119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205 Дата включения в реестр: 17 ноября 2011 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Государственный диплом о профессиональной переподготовке «Оценка предприятия (бизнеса)» ПП № 621659, выдан МРЦПК ФГОУ ВПО “Сибирский федеральный университет” 20 июня 2008 г. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» Регистрационный номер 211-1-135, выдан ФГАОУ «Сибирский федеральный университет» 10 апреля 2011 г. Удостоверение о повышение квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Регистрационный номер 0232-14 ПК, выдан ФГБОУ ВПО «СибГАУ» 30 апреля 2014 г. Повышение квалификации: Сдача единого квалификационного экзамена № 000054-005, Московский финансово-юридический университет МФЮА», 2013 г.; Вступление в СРО «Деловой союз судебных экспертов», регистрационный № 114, 2013 г. Повышение квалификации по программе «Актуальные вопросы назначения и проведения судебной экспертизы», ФГБ ОУ ВО «Российский государственный университет правосудия», регистрационный № С33099у от 29.09.2018 г. Вступление в Союз финансово-экономических судебных экспертов, регистрационный № 419 от 30.11.2018 г.
Информация о квалификационном аттестате:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 048308-1 от 26.09.2025 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Застрахован в САО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/2638777136 от 30.09.2025 г. Период действия страхового полиса с 01.10.2025 г. по 30.09.2026 г. Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2008 года
Местонахождение оценщика:	660130, г. Красноярск, ул. Петра Словцова, д.13, кв.1
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик **Макарова Юлия Сергеевна** подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	К проведению работ по оценке объектов недвижимости оценщиком другие специалисты не привлекались.

[2] http://www.srodso.ru

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

Основные допущения и ограничения: следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Специалист, выполнивший оценку, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.
2. В процессе подготовки отчета оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности оценщика в соответствии с договором об оценке не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в отчете.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
5. Ни заказчик, ни оценщик, ни любой иной пользователь отчёта не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
7. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки.
8. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
9. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в рамках, указанных в нем целей.
10. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывает источник информации.
11. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или по официальному вызову суда.
12. Оценка проводилась в соответствии с федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации Оценщика. В случаях, когда в указанных стандартах отсутствует база для объяснения каких-либо терминов, используемых в настоящем Отчете, для определения этих терминов используются Международные стандарты оценки (2011 год).
13. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных:

1. Информация о технических характеристиках объекта оценки (адрес, кадастровый №, площадь, назначение, разрешенное использование и т.д.) была представлена Заказчиком оценки, в виде следующих документов:
   - Кадастровый паспорт земельного участка № 24ЗУ/11-139361 от 30.08.2011

2. Дополнительная информация принималась оценщиком из информации следующих интернет-ресурсов:
   - Портал пространственных данных Национальная система пространственных данных (далее – НСПД) (https://nspd.gov.ru/#top_section).
   - Аналоги, используемые при расчетах рыночной стоимости квартиры, принимались по данным интернет сайте www.avito.ru.

Копии данных предложений представлены в приложение настоящего отчета.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

В настоящем отчете оценка производится для ориентирования Заказчика, относительно стоимости объекта оценки.

Данная оценка является независимым оценочным суждением, которое будет принято во внимание при принятии решения об установлении наиболее вероятной рыночной стоимости объекта.

Цель оценки обуславливает выбор определения искомой стоимости – рыночной.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В соответствии с п.1 ФСО III, процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Применяемые в настоящей работе понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», а также используемым стандартам оценки.

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

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

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщик – специалист, имеющий квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

1) рыночная стоимость;
2) равновесная стоимость;
3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

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

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную

полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует **процедуру согласования** их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе:

Специализированная недвижимость: недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением, или сочетанием этих факторов.

Физический износ: уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ: уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ: совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе:

Денежный поток: движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск: обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы: периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода: преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации: это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает, как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков: оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока: математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования: процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия: возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе:

Элементами сравнения (ценообразующими факторами): называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения: общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка: представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки: объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества: цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

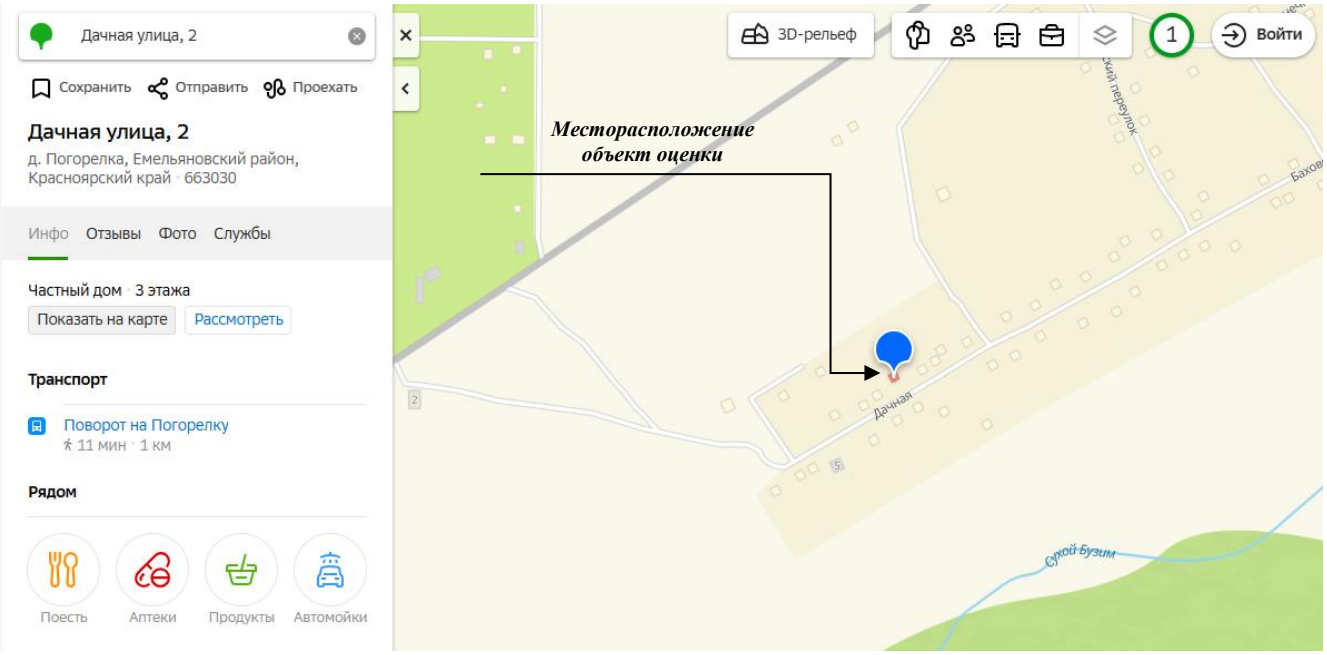
В рамках настоящей работы определяется рыночная стоимость жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым № 24:11:0110301:201, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. ориентир жилой дом. почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Емельяновский район, д. Погорелка, пер. Дачный, участок № 2.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки и элементов, входящих в их состав:

Место нахождения объекта оценки Емельяновский район, Красноярского края, окраина д. Погорелка, при въезде в деревню.

Ближайшее окружение объекта оценки составляют дорога, лес, индивидуальные жилые дома. Доступ непосредственно к жилому дому от дороги (метров 100) накатанная земляная дорога, в зимнее время возможно подъезда непосредственно к дому нет.

Месторасположение объекта оценке на карте города Красноярска (источник: электронно-информационный справочник 2ГИС)



Погорелка — деревня в Емельяновском районе Красноярского края. Входит в состав Устюгского сельсовета.

Деревня находится в центральной части края, в пределах подтаёжно-лесостепного района лесостепной зоны, на левом берегу реки Сухой Бузим, к востоку от автодороги 04К-044, на расстоянии приблизительно 24 километров (по прямой) к северо-востоку от посёлка городского типа Емельяново, административного центра района. Абсолютная высота — 212 метров над уровнем моря.

Основана в 1738 году. По данным 1926 года в селе Погорельском имелось 214 хозяйств и проживал 1161 человек (575 мужчин и 586 женщины). В национальном составе населения того периода преобладали русские. Функционировали школа I ступени, изба-читальня и лавка общества потребителей. В административном отношении являлась центром Погорельского сельсовета Сухобузимского района Красноярского округа Сибирского края.

Более подробное описание объекта оценки представлено в таблицах № 6-7.

Таблица № 6. Описание земельного участка

Показатель	Наличие и описание показателя	Источник информации
Наименование объекта оценки	Земельный участок	Кадастровый паспорт земельного участка № 24ЗУ/11-139361 от 30.08.2011 Данные - НСПД
Кадастровый номер	24:11:0110301 201	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	
Кадастровая стоимость на 01.01.2022г., руб. по данным НСПД	238 661,8 руб.	
Имущественные права	Информация отсутствует	
Обладатель прав на объект оценки:	Информация отсутствует	
Площадь, кв.м.	1 495 кв.м.	
Местонахождение объекта	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Емельяновский район, д. Погорелка, пер. Дачный, участок № 2.	
Наличие улучшений	По документам – хозяйственная постройка При визуальном осмотре установлено - жилой дом	Данные НСПД, а также системы 2Гис (https://2gis.ru/krasnoyarsk) Визуальный осмотр Оценщиком
Форма земельного участка	Прямоугольная	
Рельеф	Ровный	
Удаленность от центра населенного пункта:	На отдалении	
Транспортная доступность:	Проезд осуществляется на автотранспорте	
Условия подъезда к участку:	Доступ непосредственно к жилому дому от дороги (метров 100) накатанная земляная дорога, в зимнее время возможно подъезда непосредственно к дому нет	
Наличие коммуникаций:	Электричество от трансформатора, печное отопление, вода привозная	
Окружающая местность застройки:	дорога, лес, индивидуальные жилые дома.	
Доходы, приносимые объектом оценки (предполагаемые доходы от объекта оценки), руб.	Данные не предоставлены	-
Расходы на содержание объекта оценки, руб.:	Данные не предоставлены	
Износ:	Не установлен	
Внешнее и функциональное устаревание:	Не установлено	
Дополнительное оснащение:	Отсутствует	
Информация о текущем использование на дату оценки	В соответствии с установленных видом разрешенного использования	Визуальный осмотр оценщиком
Характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки:	Объект исследования не имеет элементов	-
Информация об обременениях и ограничениях прав (сервитуты):	Информация отсутствует	-
Особые отметки:	Не установлены	-
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Не установлены	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта	Объект исследования не имеет элементов	

Таблица № 7. Описание жилого дома

Наименование объекта	Жилой дома	Источник информации
Вид права	Информация отсутствует	Данные НСПД, а также системы 2Гис (https://2gis.ru/krasnoyarsk) Визуальный осмотр Оценщиком
Правообладатель	Информация отсутствует	
Кадастровый номер	-	
Адрес (местоположение) объекта	Красноярский край, Емельяновский р-н, д. Погорелка, пер. Дачный, участок 2	
Престижность и привлекательность района	Среднее	
Транспортная доступность	Удовлетворительная	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (в радиусе 1 км).	По данным 2ГИС отсутствуют	
Благоустройство территории	Нет	
Тип здания (фактически, выявлено при осмотре)	1-й этажный жилой дом, на земельном участке Ранее была хозяйственная постройка 14 кв.м., после сделана пристройка, в доме есть парилка, две комнаты	
Год ввода в эксплуатацию	2011	
Наружные стены	Дерево	
Фундамент	Информация отсутствует	
Состояние здания	Информация отсутствует	
Техническое обеспечение квартиры	Электричество от трансформатора, печное отопление, вода привозная	
Количество этажей в здании	1	
Общая площадь, кв.м.	70 кв.м. по замерам Оценщика	
Подпол, кв.м.	Нет	
Лоджия (балкон)	Нет	
Отделка	Удовлетворительное жилое (местами необходим ремонт)	
Износ	28 %	
Информация о текущем использование объекта оценки:	Используется по назначению	
Информация об обременениях и ограничениях прав (сервитуты):	Ипотека	
Особые отметки:	Не установлены	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Не установлены	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта	Объект исследования не имеет элементов	

3.1 Сведения об износах и устаревания

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. Приэтом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_н = 1-(1-D_ф) \times (1-D_{фун}) \times (1-D_в),$$

где:

Dн – накопленный износ;

Dф, Dфун, Dв – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$К_и = \frac{Т_ф}{Т_н} \times 100;$$

Где:

Тф – фактический срок службы данного объекта;

Тн – нормативный срок службы данного объекта.

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Таблица № 8. Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Характеристика здания и конструктивных элементов	Срок службы здания, лет
I	Здания каменные, особо капитальные; фундаменты — каменные и бетонные; стены — каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия — железобетонные	150
II	Здания каменные, обыкновенные; фундаменты — каменные; стены — каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия — железобетонные или смешанные, а также каменные своды по металлическим балкам	125
III	Здания каменные, облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100
IV	Здания деревянные (рубленые и брусчатые, смешанные и сырцовые): фундаменты ленточные бутовые; стены рубленые, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), сырцовые; перекрытия деревянные; кровля - из металлических и асбестоцементных листов, черепичная	50
V	Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные, фахверковые; фундаменты — на деревянных стульях при бутовых столбах; стены — каркасные и др.; перекрытия — деревянные	30
VI	Здания каркасно-камышитовые, из досок и прочие облегченные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица № 9. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Объект оценки	50	2011	14	28 %

Таблица № 11. Общий физический износ здания в ходе его эксплуатации также разделяют на фазы. Ниже приведена таблица физического износа с подробным описанием каждой фазы.

Физический износ, %	Оценка фактического состояния	Характеристики физического износа
0-20	Хорошее	Имеются отдельные неисправности, которые быстро устраняются проведением ремонта. Существенных деформаций и повреждений нет
21-40	Удовлетворительное	К эксплуатации конструктивные элементы пригодны, но требуют незначительного ремонта

41-60	Неудовлетворительное	Только при выполнении ремонта возможна дальнейшая эксплуатация объекта
61-80	Критическое	Несущие конструкции находятся в аварийном состоянии и без их замены здание эксплуатировать нельзя
81-100	Полное разрушение	Элементы сооружения сильно разрушены и не подлежат ремонту

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальныхстандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительныхрешений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объектов оценки.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 28%.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Основные тенденции социально-экономического положения России

Таблица № 8. Основные показатели развития экономики в России в январе-феврале 2025 года

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2024 г.	В % к 2023 г.	Справочно 2023 г. в % к 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	200 039,5[3]	104,1[1]	104,1
Инвестиции в основной капитал[2], млрд рублей	39 533,7	107,4	109,8
Реальные располагаемые денежные доходы		107,3[1]	106,1

1) Первая оценка.
2) Скорректированные данные.
3) Оценка.

	Февраль 2025 г.	В % к		Январь-февраль 2025 г. в % к январю-февралю 2024 г.	Справочно		
		февралю 2024 г.	январю 2025 г.		февраль 2024 г. в % к		январь-февраль 2024 г. в % к январю-февралю 2023 г.
					февралю 2023 г.	январю 2024 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,3	101,1	101,7	109,4	103,9	107,4
Индекс промышленного производства		100,2	99,6	101,2	108,1	101,5	106,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	323,5	101,4	111,7	101,7	101,2	112,5	100,9
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	10,4	122,9	95,1	103,8	102,6	70,0	101,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	446,0	97,1	92,8	99,3	103,8	96,8	100,9
в том числе железнодорожного транспорта	198,1	98,5	89,8	102,5	94,7	97,0	92,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 536,8	102,2	98,5	103,8	111,7	101,6	110,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 539,7	101,7	100,7	102,3	104,6	101,9	104,3
Индекс потребительских цен		110,1	100,8	110,0	107,7	100,7	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		109,8	100,9	109,7	119,5	100,9	119,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,8	84,7	98,8	84,4	80,0	98,1	79,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	69,6	101,8	69,1	73,6	100,2	73,9

	Январь 2025 г.	В % к январю 2024 г.	Справочно январь 2024 г. в % к январю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:			
номинальная, рублей	88 981	117,1	116,6
реальная		106,5	108,5

Источник информации:
Официальный сайт «Федеральная служба государственной статистики» www.rosstat.gov.ru (https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801)

Основные итоги социально-экономического развития края за январь-декабрь 2024 года: подготовлены на основе данных Красноярскстата.

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2024 года составил 99,7 % (Россия – 104,6 %).

Сложившийся показатель промышленного производства обусловлен изменениями в основных промышленных видах деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 96,1 % (Россия – 99,1 %);
- обрабатывающие производства – 101,5 % (Россия – 108,5 %);
- обеспечение электрической энергией, газом и паром кондиционирование воздуха – 103,8 % (Россия – 102,3 %);
- водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 99,6 % (Россия – 99,9 %).

В добывающем секторе отмечается сокращение объема добычи нефти в условиях естественной выработки запасов Ванкорского месторождения, а также влияния на деятельность компаний принятых ограничений сделки ОПЕК+, действие которой продлено на период 2024 года.

Добыча газа природного и попутного сократилась на 4,5 % (10 244,4 млн куб. м), за счет сокращения добычи нефтяного попутного газа (90,5 %).

Положительный вклад в динамику добычи полезных ископаемых внесла добыча угля (102,5 %) с учетом увеличения поставок потребителям за пределами края и добыча металлических руд (106,8 %) в результате ввода в эксплуатацию горного оборудования на рудниках в Норильском промышленном районе, а также начала производства золота с июня 2024 года на месторождении Высокое.

В энергетике индекс производства составил 103,8 % (Россия – 102,3 %).

При этом, выработка электроэнергии в январе-декабре 2024 года увеличилась на 6,2 % к уровню января-декабря 2023 года, (выработано 78,7 млрд кВт·ч), в том числе выработка гидроэлектростанциями увеличилась на 7,6 % (Богучанская ГЭС, Красноярская ГЭС, «НТЭК» в г. Норильске). Выработка электроэнергии тепловыми электростанциями увеличилась на 4,6 %.

Производство тепловой энергии (пара и горячей воды) сократилось на 2,0 % (произведено 42,2 млн Гкал) ввиду сложившихся в октябре-декабре 2024 года погодных факторов.

В обрабатывающих производствах в целом индекс производства составил 101,5 % (Россия – 108,5 %). Увеличение выпуска продукции отмечено в 12 из 23 видов деятельности.

Положительными результатами характеризуется производство в значимых видах деятельности: производство пищевых продуктов (край - 101,2 %, Россия – 103,5 %), производство напитков (край - 104,5 %, Россия – 109,4 %), металлургическое производство (край - 100,4 %, Россия – 98,8 %), производство кокса и нефтепродуктов (край - 112,7 %, Россия – 97,9 %), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (край - 106,9 %, Россия – 135,3 %), производство лекарственных средств и материалов (край – 130,0 %, Россия – 118,0 %), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (край - 126,5 %, Россия – 116,5 %), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (край – 112,7 %, Россия – 128,8 %), производство прочих транспортных средств и оборудования (край – 161,8 %, Россия – 129,6 %), ремонт и монтаже машин и оборудования (край - 111,5 %, Россия – 103,2 %).

Отмечено снижение показателей в обработке древесины и производстве изделий из дерева (край – 99,1 %, Россия – 104,2 %), в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (край – 99,3 %, Россия – 104,4 %), в производстве электрического оборудования (край - 99,9 %, Россия – 106,6 %), в производстве химических веществ и химических продуктов (край – 89,3 %, Россия – 103,1 %), в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки (край – 83,3 %, Россия – 97,3 %).

По значимым видам деятельности обрабатывающих производств отмечены следующие изменения.

В металлургической отрасли, основной отрасли обрабатывающего сектора и промышленности края в целом, индекс производства составил 100,4 % (Россия – 98,8 %).

Согласно данным публичной отчетности компании ПАО ГМК «Норильский никель» в 2024 году на Заполярном филиале увеличилось производство меди (+2 %) из-за эффекта низкой базы предыдущего года, производство никеля снизилось к уровню 2023 года (– 2 %). Увеличилось производство палладия (+3,0 %) и платины (+0,5 %). В 2024 году компания продолжила наращивать продажи своей продукции на новые рынки, в том числе выпускать никель премиальных марок и поставлять его для гальванического сектора (медицинских и фармацевтических производств) в Китай.

В производстве пищевых продуктов в соответствии с потребительским спросом индекс производства составил 101,2 % (Россия – 103,5 %). Увеличилось производство говядины – на 2,5 %, мяса и субпродуктов домашней птицы – на 0,5 %, полуфабрикатов мясных, замороженных – на 10,9 %, сыра – на 3,3 %, творога – на 8,0 %, муки из зерновых культур – на 6,3 %, комбикормов – на 22,6 %, масла растительного – в 1,5 раза, что обусловлено потребительским спросом.

В лесопромышленном комплексе выпуск продукции сократился – индекс производства составил 99,1 % (Россия – 104,2 %). В 2024 году производство топливных гранул (пеллет) из отходов деревообработки составило 66,5 % к уровню 2023 года. Сокращение производства пеллет связано со снижением внешнего спроса со стороны стран Европейского союза. Производство пиломатериалов в 2024 году, на фоне снижения в 2023 году, увеличилось на 4,3 % к уровню 2023 года (в 2023 году производство пиломатериалов снизилось на 14,4 %).

В производстве прочей неметаллической минеральной продукции (строительных материалов) индекс производства с учетом спроса строительного комплекса составил 99,3 % по отношению к январю-декабрю 2023 года (Россия – 104,4 %). Увеличился выпуск кирпича строительного – на 7,2 %, конструкций и деталей инженерных сооружений сборных железобетонных – на 36,1 %. При этом сократилось производство цемента – на 1,8 %, материалов и изделий минеральных теплоизоляционных – на 4,4 %, смесей асфальтобетонных дорожных – на 16,9 %.

По отдельным машиностроительным видам экономической деятельности отмечено увеличение объемов производства относительно января-декабря 2023 года.

Машиностроительные организации края в связи с увеличением спроса внутреннего рынка в январе-декабре 2024 года увеличили выпуск летательных аппаратов, включая космические, в 1,7 раза, производство комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств – в 1,4 раза в условиях роста объемов выпуска автомобилей в России (выпуск легковых автомобилей в России за январь-декабрь 2024 года составил 139,2 %), объем услуг по ремонту железнодорожного подвижного состава на 30,7 %.

Сокращение производства наблюдается в производстве холодильников и морозильников бытовых – на 4,8 %, шкафов холодильных на 3,5 %, витрин холодильных на 5,5 % в связи с низкой потребительской активностью населения и наличием нереализованной готовой продукции на складах.

В сельском хозяйстве края по итогам января-декабря 2024 года объем произведенной продукции в хозяйствах всех категорий составил 91,1 % в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2023 года (Россия – 96,8 %). В сельскохозяйственных организациях объем производства в январе-декабре 2024 года составил 91,3 % к уровню января-декабря 2023 года.

В январе-декабре 2024 года в сельскохозяйственных организациях объем производства скота и птицы на убой (в живом весе) сохранился на уровне аналогичного периода 2023 года – 100,1 % (произведено 139,8 тыс. тонн).

При этом производство мяса КРС и мяса птицы увеличилось на 11,5 % (29,6 тыс. тонн) и на 1,4 % (36,9 тыс. тонн) соответственно относительно января-декабря 2023 года.

Увеличение производства мяса КРС (+11,5 %) связано с ликвидацией скотоводства в 4-х организациях в Ермаковском, Иланском, Ирбейском и Канском районах, а также с технологическим циклом в ЗАО «Сибирь-1» Шушенского района и в ООО «Племзавод «Таежный» Сухобузимского района.

Производство мяса свиней уменьшилось – на 4,5 % (72,3 тыс. тонн) в соответствии с технологическими графиками.

Производство молока в сельхозорганизациях снизилось на 1,1 % по сравнению с уровнем января-декабря 2023 года (398,9 тыс. тонн), при этом надои молока на одну корову увеличились

на 4,8 %.

Производство яиц в сельскохозяйственных организациях в отчетном периоде увеличилось на 0,9 % (756,9 млн штук).

В отрасли растениеводства по предварительным данным сбор зерновых и зернобобовых культур (в весе после доработки) в 2024 году составил 1930,2 тыс. тонн, что на 21,6 % меньше сбора 2023 года. Урожайность зерновых культур составила 22,9 ц/га (в 2023 году – 26,3 ц/га). Причина низких урожаев в 2024 году – неблагоприятные погодные условия, с 20 сентября из-за переувлажнения почвы был введен режим чрезвычайной ситуации. Картофеля также накопано меньше, чем в предыдущем году (на 17,6 %).

В январе-декабре 2024 года организациями края использовано 1 089,9 млрд рублей инвестиций в основной капитал, что составляет 106,8 % к аналогичному периоду 2023 года в сопоставимых ценах.

Существенное увеличение инвестиционной активности отмечено в добыче нефти и природного газа (в 2,5 раза, преимущественно в добыче нефти), в добыче металлических руд (в 1,2 раза).

Снижение инвестиционной активности в крае в январе-декабре 2024 года отмечается в металлургическом производстве (на 31,2 %) – в основном в производстве драгоценных металлов (на 42,2 %), производстве меди (на 33,3 %) и в сфере работ геолого-разведочных, геофизических и геохимических в области изучения недр и воспроизводства минерально-сырьевой базы (на 85,3 %) в соответствии с этапами реализации крупных инвестиционных проектов «Серная программа 2.0» и «Восток Ойл».

Объем работ в строительстве в январе-декабре 2024 года составил 529,1 млрд рублей, или 112,8 % к соответствующему периоду 2023 года (Россия – 102,1 %). Увеличение объема строительства связано с реализацией крупных инвестиционных проектов в металлургии и нефтедобыче.

В сфере жилищного строительства объем введенного жилья снизился на 8,7 % к январю-декабрю 2023 года, в крае введено 1 489,2 тыс. кв. метров общей площади жилых домов. Указанная динамика сложилась за счет снижения объема введенного жилья организациями-застройщиками и индивидуальными застройщиками на 11,2 % и 5,4 % соответственно.

Инфляция на потребительском рынке края (сводный индекс потребительских цен) за декабрь 2024 года сложилась на уровне 109,6 % (по отношению к декабрю 2023 года), что на 1,8 п.п. выше уровня аналогичного показателя 2023 года (107,8 %), что немного выше инфляции в России (109,5 %) и в Сибирском федеральном округе (109,5 %).

Уровень зарегистрированной безработицы по состоянию на 01.01.2025 составил 0,6 % к численности рабочей силы, что соответствует значению показателя по Сибирскому федеральному округу (СФО – 0,6 %) и выше среднероссийского показателя (Россия – 0,4 %).

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения края, снизилась относительно начала года и на конец декабря составила 8,7 тыс. человек (на 01.01.2024 – 10,1 тыс. человек).

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника за январь-декабрь 2024 года составила 93 648,9 рубля и увеличилась по отношению к аналогичному периоду 2023 года номинально на 16,5 %, реально – на 7,0 % (по России – 87 952,0,0 рублей, номинальный прирост –18,3 %, реальный – на 9,1 %).

Источник информации: Министерство экономики и регионального развития Красноярского края (http://econ.krskstate.ru/ser_kray/itog/0/id/69996).

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно Федеральному стандарту № II «Виды стоимости», наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Физическая возможность:	рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
Доступность с точки зрения законодательства	рассмотрение только тех способов, которые разрешены с точки зрения законодательства
Финансовая целесообразность	допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта.
Максимальная продуктивность	кроме получения чистого дохода как такового наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта. Получение прибыли не должно противоречить законодательной базе.

Заключение: Проанализировав объект оценки по вышеуказанным критериям, оценщик пришел к выводу:

В настоящее время объект оценки используется по его прямому назначению в качестве жилой квартиры.

Согласно п. 6 ФСО № II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.

Поскольку объектом оценки является жилое помещение – (квартира № 3, общей площадью 52,8 кв. м.), расположенная на первом этаже в десятиэтажном жилом доме, и использование ее по какому-либо назначению, кроме как жилое помещение, законодательно невозможно, в связи с чем оценщик исходил из того что это наиболее лучшее и эффективное использования объекта оценки.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Рыночная стоимость объекта оценки (V, руб.) определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3,$$

где:

V1, V2 и V3 – стоимость объекта, определенная соответственно затратным, доходным и сравнительным подходами, руб.;

Q1, Q2 и Q3 – средневзвешенное значение достоверности подходов, соответственно.

В данном отчете при определение рыночной стоимости объекта оценки оценщиком был применен только один подход – сравнительный, которому и был присвоен вес – 100 %, соответственно двум другим 0 %.

На основании вышеперечисленных расчетов по состоянию на дату оценки, **рыночная стоимость жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым № 24:11:0110301:201, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. ориентир жилой дом. почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Емельяновский район, д. Погорелка, пер. Дачный, участок № 2, на дату оценки (10.11.2025 г.) составляет:**

2 073 000 (Два миллиона семьдесят три тысячи) рублей, в том числе:

Стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:11:0110301:201	**239 000 (двести тридцать девять тысяч) рублей**
Стоимость жилого дома	**1 834 000 (один миллион восемьсот тридцать четыре тысяч) рублей**

ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

В соответствии с требованиями Закона “Об оценочной деятельности в РФ” №135-ФЗ от 21.07.98 г., отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется печатью.

С Уважением,
Оценщик

Ю.С. Макарова

Дата составления отчета «10» ноября 2025 г.

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 121214 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 121216 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ в действующей редакции на дату расчета.
2. Федеральный закон от 22.07.121218 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), в части не противоречащей ФЗ № 73 «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»;
4. Специальный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
5. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2004. – 4216 с.: ил.
6. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Изд-во «ЭКМОС», 2000. - 352 с.
7. В.В. Григорьев «Оценка предприятий: имущественный подход», М. Дело, 2000 г
8. Александров В.Т., Ардзинов В.Д. «Оценка недвижимости и ценообразования в строительстве», М, Стройинформиздат, 2012 - 582 с.
9. Материалы Интернет – сайтов.

Приложения

Приложение № 1

(Документы, подтверждающие квалификацию оценщика)

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2638777136

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «30» сентября 2025 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Макарова Юлия Сергеевна** Адрес по месту регистрации: Г. Красноярск, ул. П. Словцова, д. 13, кв. 1, Дата рождения: 29.09.1984 Паспорт: **№0405 016426**, выдан: **ГОМ-1 УВД Советского района г. Красноярска 13.09.2005** E – mail 2956830@bk.ru тел. +7 (902) 990-86-34

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **01.10.2025г.** по 24 часа 00 минут **30.09.2026г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с **01.10.2025г** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**10 000 000 (Десять миллионов) рублей**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**6 900 (Шесть тысяч девятьсот) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2638777136 от 29.09.2025г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Астапенко Людмила Алксандровна	Код37086531

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

_____ Макарова Ю. С
М.П. (подпись)

Страховщик

Заместитель директора филиала-начальник дирекции продаж

_____ Захарова Т. В.
М.П. (подпись)

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 523 08 июля 2005г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Красноярск
Сибирский институт бизнеса, управления и психологии

ДИПЛОМ

ВСВ 1020501

Решением
Государственной аттестационной комиссии
от 20 июня 2005 года
Рыжковой
Юлии Сергеевне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности
"Бухгалтерский учет, анализ и аудит"

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 20 июня

Выдан 20 июня 2008 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 621659

Настоящий диплом выдан Макаровой Юлии Сергеевне
в том, что он(а) с 12 ноября 2007 г. по 20 июня 2008 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в ФГОУ ВПО „Сибирский федеральный университет
по программе „Оценка предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 20 июня 2008 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Макаровой Юлии Сергеевны
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии
(подпись)

Город Красноярск 2008

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 211-1-135
выдано 20 апреля 2011 года

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Макаровой Юлии Сергеевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 21 марта 2011 г. по 06 апреля 2011 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) ФГАОУ ВПО „Сибирский федеральный университет" (наименование образовательного учреждения (организации) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценочная деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часа (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины		
Оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества	40	зачет
Математические методы в оценке имущества	32	зачет
Дисциплины по выбору		
Практика применения корреляционной методов анализа в оценке имущества	32	зачет
Итоговая аттестация		отлично

Прошел(а) производственную практику в (на) — (наименование предприятия, учреждения)

выполнил(а) выпускную квалификационную работу на тему Практика выполнения расчетов корреляционного анализа при оценке недвижимого имущества

Ректор (директор)
Секретарь

Город Красноярск год 2011

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Макарова
Юлия Сергеева

Паспорт выдан: ГОМ-1 Управления внутренних дел Советского района города Красноярска

Зарегистрирован: г. Красноярск, ул. Петрушина, д.1, кв. 127

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 432
Дата выдачи: 17 ноября 2011 г.

Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.

"Деловой Союз Оценщиков" МОСКВА

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Макарова Юлия Сергеевна
Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой союз судебных экспертов»

Регистрационный номер в реестре: **114**
Дата присвоения: **19 ноября 2013 г.**

Паспорт 0404 № 016426 выдан ГОМ-1 УВД Советского района г. Красноярска 13.09.2005
Зарегистрирован: 660119, Россия, Красноярск, Петрушина, дом 1, кв.127

Генеральный директор
НП СРО «Деловой союз судебных экспертов»
Лебедев И.Н.

www.srosudexpert.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000054-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Макаровой Юлии Сергеевне

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в дательном падеже)

на основании протокола от « 18 » ноября 2013 г. № 06

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Аккредитованным

(указывается полное наименование

образовательным частным учреждением высшего профессионального

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии *(подпись)*

Бочкарева Е. А.

(расшифровка подписи)

М.П.

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.[1]

[1] *(Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

РГУП

Удостоверение о повышении квалификации является документом установленного образца Российского государственного университета правосудия

Регистрационный номер С33099у от 29 сентября 20 18 г.

г. Санкт - Петербург

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано: Макаровой Юлии Сергеевне
(фамилия, имя, отчество)

В том, что она
с 28 сентября 20 18 г. по 29 сентября 20 18 г.
прошла повышение квалификации
в Северо-Западном филиале Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия»
(наименование образовательного учреждения / (подразделения) дополнительного профессионального образования)
по программе "Актуальные вопросы назначения и проведения судебной экспертизы"
(наименование проблемы, темы программы дополнительного профессионального образования)
в объёме 16 часов
(количество часов)

Ректор (директор)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

РГУП

Диплом о профессиональной переподготовке является документом установленного образца Российского государственного университета правосудия

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности с присвоением квалификации

Регистрационный номер **74с**

город Москва

Дата выдачи: 10 сентября 2021 года

ДИПЛОМ
о профессиональной переподготовке

Настоящий диплом подтверждает то, что

Макарова Юлия Сергеевна

с 14 ноября 2020 года по 04 сентября 2021 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в

Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования "Российский государственный университет правосудия"

по дополнительной профессиональной программе

«Судебная оценочная экспертиза»
в объеме 600 часов
Итоговая аттестационная комиссия решением от 04 сентября 2021 года протокол № 219 присваивает квалификацию «Судебный эксперт» и предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в области судебной оценочной экспертизы

М.П.

Председатель комиссии А.И. Стахов

Ректор В.В. Кулаков

Секретарь Н.В. Курбет

121170, г.Москва,
ул. Генерала Ермолова, д.2

(495) 226-63-39
(916) 238-08-00

finsudexpert@mail.ru
www.finsudexpert.ru

СОЮЗ
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

2, Generala Yermolova Str.
Moscow, Russia, 121170

(495) 226-63-39
(916) 238-08-00

finsudexpert@mail.ru
www.finsudexpert.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

30 ноября 2018 г. № 419

ВЫДАНО

Макаровой Юлии Сергеевне

Паспорт: серия 04 05 № 016426 выдан: 13.09.2005 г.
ГОМ-1 Управления Внутренних дел Советского района города Красноярска
В ТОМ, ЧТО ОНА ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ
СОЮЗА
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Генеральный директор А.В. Верхозина- Рогич

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 048308-1 « 26 » сентября 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Макаровой Юлии Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 26 » сентября 20 25 г. № 422

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 26 » сентября 20 28 г.

Приложение № 2

(Аналоги, на основании которых производились расчеты)