

ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК КОЗЛОВА М.С.

Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Полис страхования гражданской ответственности оценщика №922/2806880047

САО «Ресо-Гарантия»

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 041002-1 от 10.07.2027г.
ИНН 544614397058

ОТЧЕТ № У81/11-25

от 11 ноября 2025 года

об определении рыночной стоимости квартиры
общей площадью 51,1 кв.м., расположенной по адресу:

Калужская область, Жуковский район,
г.Белоусово, ул.Калужская, д. 3, кв. 33

Дата оценки

11 ноября 2025 года.

Заказчик:

Сабинин Михаил Владимирович

Исполнитель:

Частнопрактикующий оценщик
Козлова М.С.

/ _____ /

(на основании договора № У81/11-25
от 11.11.2025г.)

адрес: 633203, НСО, г.Искитим, ул.
Советская, 315. т. (38343) 37-333

г. Искитим

2025

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Заказчик!

Согласно договора № У81/11-25 от 11.11.2025г., Частнопрактикующий оценщик Козлова М.С. (ИНН 544614397058) произвел оценку объекта, указанного выше.

Оценка была произведена на основании предоставленных Вами документов, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ с изменениями, в соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в «Об оценочной деятельности в РФ» от 21 июля 2014г. №225-ФЗ, Федеральными стандартами ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III, ФСО-IV, ФСО – V, ФСО – VI, также в виду того, что объектом оценки является объект недвижимости при проведении оценки использован федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7).

Анализ исходной информации и рыночных данных представлены в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, Оценщик пришел к заключению, что:

Рыночная стоимость квартиры общей площадью 51,1 кв.м., кадастровый номер 40:07:210108:910, расположенной по адресу: Калужская область, Жуковский район, г.Белоусово, ул.Калужская, д. 3, кв. 33, с учетом принятых допущений и ограничений, (округленно, НДС не предусмотрен), по состоянию на 11 ноября 2025 года составила (округленно):

4 430 000,00 (Четыре миллиона четыреста тридцать тысяч) рублей 00 коп.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы в отношении результатов или рассуждений, изложенных в отчете, Вы можете обратиться непосредственно к нам по телефонам в г. Искитиме 8(383-43) 37-333, 8-913-901-39-27.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Частнопрактикующий Оценщик

/ _____ / Козлова М.С.

МП

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	6
4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	6
5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	6
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
6.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
6.2 ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	9
6.3 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	9
7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
8.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.	10
8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	12
8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ , А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	13
8.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.	14
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	15
10.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО III)	15
10.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ (В Т.Ч. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА)	15
10.3 ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ КАЖДЫМ ИЗ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ИМ РАСЧЕТЫ	16
10.3.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	16
10.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	40
11. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	41
12. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	42

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Оценка объекта оценки выполнена в соответствии с Договором от 11.11.2025г. № У81/11-25 на проведение оценки объекта недвижимости, заключенного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2. Информация, содержащая задание на оценку

Таблица 2.1. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объекты оценки	Жилая квартира общей площадью 51,1 кв.м., кадастровый номер 840:07:210108:910, расположена по адресу: Калужская область, Жуковский район, г.Белоусово, ул.Калужская, д. 3, кв. 33
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Целое
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	См. п. 1.7
Права, учитываемые при оценке объекта оценки,	Право собственности
Собственник	Кривулько Оксана Николаевна (сведения ЕГРН, данные актуальны на 18.09.2019г.)
Ограничения (обременения) прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из его частей	Ипотека, весь объект
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости (ФСО I)
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Оценка объекта оценки проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная стоимость, предпосылки стоимости: табл. 2.2
Дата оценки	11 ноября 2025г.
Специальные допущения, иные существенные допущения	Определяются в соответствии с разделом II Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку. <u>В рамках данного отчета не выявлено</u>
Ограничения оценки	Определяются в соответствии с разделом II Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку.
Возможные границы интервала в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное	Определяются в соответствии с разделом II Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Для определения начальной продажной стоимости объекта недвижимости

Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе и (или) в форме электронного документа при необходимости (ФСО VI)
Необходимость указания возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость	п.11 ФСО IV
Дополнительные требования (может содержаться в задании на оценку)	
Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком	См. п.12
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	нет
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	нет
Формы предоставления итоговой стоимости	Руб.
Специфические требования к отчету об оценке	в полном объеме
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	нет

В соответствии с заданием на оценку установлено определение **рыночной стоимости** объекта оценки.
Предпосылки стоимости:

Таблица 2.2. Предпосылки определяемого вида стоимости объекта оценки

Наименование	Значение	
Вид стоимости	Варианты: <u>1.рыночная стоимость;</u> 2.равновесная стоимость; 3.инвестиционная стоимость; 4.иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Предполагается сделка с объектом оценки	Да / нет (ст. 1153 ГК РФ), информация не предоставлена	
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним	<u>Да</u> / нет	
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами	<u>Да</u> / нет	
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными (гипотетическими) лицами	Да / <u>нет</u>	
Дата оценки	11 ноября 2025г.	
Предполагаемое использование объекта	Наиболее эффективное использование	Жилое
	Текущее использование	Жилое (фактическое использование)
	Ликвидация	Нет
	Иное конкретное использование	Нет
Характер сделки	Добровольная сделка в типичных условиях	Да
	Сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

3. Сведения об оценщике и заказчике оценки

Таблица 3.1. Сведения о Заказчике оценки

Наименование	Описание
Фамилия, имя, отчество	Сабинин Михаил Владимирович

Таблица 3.2. Сведения об оценщике, проводившем оценку

Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Частнопрактикующий оценщик Козлова Марина Сергеевна
Почтовый адрес оценщика	РФ, НСО, 633203, г.Искитим, ул.Советская, 315.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) (регистрационный номер в реестре оценщиков № 1093). Адрес СРО РОО: г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2, подъезд 3, этаж 2, тел. +7(495) 662 7425
Образование специалиста-оценщика. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Новосибирской академии экономики и управления ПП №633601 от 02 июня 2005г., регистрационный номер 320. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» от 10.07.2024г., №041002-1
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика застрахована САО «РЕСО-Гарантия». Полис страхования № 922/2806880047, срок действия с 23.05.2025г. по 22.05.2026г. Страховая сумма составляет 10 000 000,00 руб.
Контактный телефон, адрес электронной почты	3 (38343) -37-333, 8-913-901-39-27; kozlovams@mail.ru

4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки:

К проведению оценки объекта оценки и подготовке отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

5. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки и используемые методические рекомендации

При проведении оценки объекта оценки использованы следующие стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»:

- ... федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
- ... федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
- ... федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
- ... федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);

–... федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);

–... федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6).

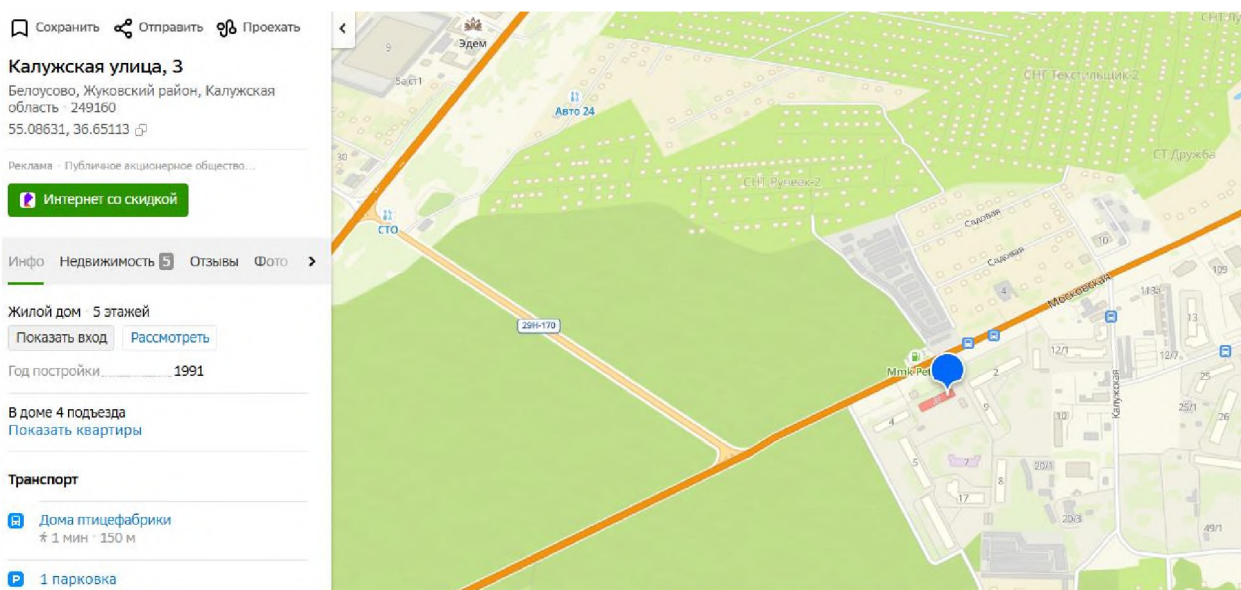
Также ввиду того, что объектом оценки является объект недвижимости при проведении оценки объекта оценки использован федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611.

Кроме того, использованы стандарты оценки саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполнивший отчет.

6. Точное описание объекта оценки

6.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Местоположение - Калужская область, Жуковский район, г.Белоусово, ул.Калужская, д. 3, кв. 33



<https://2gis.ru/belousovo/geo>

Тип и качество окружающей застройки (преобладающая застройка) – смешанная застройка.

Благоустройство территории — дорожное покрытие при подъезде к дому – бетон/асфальт.

Экологическое состояние – хорошее, ближайшее промышленное предприятие находится на безопасном расстоянии.

Социальная инфраструктура – есть.

Выводы:

Положительные характеристики местоположения:

Хорошая транспортная и пешеходная доступность, близость автобусной остановки, круглогодичный подъезд

Отрицательные характеристики местоположения: Не выявлено.

Характеристики конструктивных элементов объекта оценки, в т.ч. жилого дома, в котором расположен объект оценки.

Краткое описание здания, в котором расположен объект оценки:

Объемно-планировочное решение: 5-этажный многоквартирный жилой дом.

Конструкции здания:

Фундамент – бетонный, отмостка.

Капитальные стены – панели ж/б.

Перегородки – панели ж/б

Перекрытия – сборное железобетонное.

Крыша – совмещенная кровля

Год постройки - 1991

Таблица 6.1. Технические характеристики объекта оценки*

Параметры	Значение	Источник информации
Общая площадь, кв.м.	51,1	Сведения ЕГРН
Общая площадь, принятая к расчету, кв.м.	51,1	Сведения ЕГРН
Тип	Жилое	Сведения ЕГРН
Адрес /местоположения	Калужская область, Жуковский район, г.Белоусово, ул.Калужская, д. 3, кв. 33	Сведения ЕГРН
Этаж/этажность дома	1/5	Сведения ЕГРН, 2ГИС
Кадастровый (инвентарный) номер	40:07:210108:910	Сведения ЕГРН
Техническое состояние объекта оценки	пригодно для проживания	Информация Заказчика . фото
Инженерные коммуникации	водоснабжение – центральное, отопление – центральное, электроснабжение – центральное, вентиляция – естественная, газовая плита	Информация Заказчика
Назначение	Жилое	Сведения ЕГРН
Парковка	Перед домом расположена наземная неохраямая парковка	Информация Заказчика
Отделка	Стандартная	Информация Заказчика
Год завершения строительства дома	1991	2ГИС
Износ физический по представленным документам %	-	Информация не предоставлена
Нормативный срок службы многоквартирного жилого дома	100 лет. Жилые здания: здания крупноблочные, панельные ж/б, фундаменты каменные и бетонные, перекрытия железобетонные	Согласно https://www.ocenchik.ru/docs/3660-normativnye-sroki-exploitation-construction-zdaniy.html (Нормативные сроки эксплуатации конструкций зданий и конструктивных элементов Автор В.Г.Мисовец.
Износ по нормативному сроку службы (экспертно) на дату оценки в целом по жилому многоквартирному дому. Документов, подтверждающих необходимость какого-либо ремонта доме - не представлено.	- Опубликовано в первоначальном варианте: Сайт «Оценщик.ру»: http://www.ocenchik.ru/docs/943.html . Согласно документа, состояние характеризуется как удовлетворительное	
Охранный статус здания	Не является историческим памятником	ФЗ РФ № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации
Транспортная доступность	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в пешеходной доступности, обеспеченность общественным транспортом оценивается как средняя	Информация Заказчика, 2ГИС

* информация представлена заказчиком, в т.ч. фотографии.

6.2 Права на объект оценки

В соответствии с заданием на оценку, материалы отчета будут использованы для определения начальной продажной стоимости объекта оценки для предоставления материалов в суд. На квартиру зарегистрировано право собственности, обременение - ипотека на весь объект.

Таблица 6.2 Представленные документы

№ п/п	Наименование	Значение
1	Выписка из ЕГРН	№ 99/2019-284879771 от 19.09.2019г.

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

См. раздел 12 отчета об оценке.

7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

В соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО «Процесс оценки (ФСО III)» в процессе оценки для определения стоимости может потребоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки, а также выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, а именно:

7.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.

7.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)

7.3. Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки

7.4. Сведения о согласовании с заказчиком ограничений и связанных с ними допущений

Настоящим заявлением оценщик удостоверяет нижеследующее:

1. в отчете изложена вся существенная информация (п.10,11,12 ФСО III);
2. информация, приведенная в отчете подтверждена документально (распечатки) или ссылками на источник информации;
3. фотографии предоставлены Заказчиком;
4. содержание отчета не должно вводить в заблуждение пользователей отчета;
5. у оценщика отсутствует текущий и будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте;
6. вознаграждение оценщика за проведение оценки никак не связано с результатом оценки;
7. результат оценки не предполагал заранее определенной стоимости, определенной в пользу клиента;
8. состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет и привести к аналогичным результатам;
9. при проведении оценки отсутствует информация, не используемая при проведении промежуточных и итоговых результатов;
10. вся информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки и принять базирующиеся на этих выводах обоснованные решения;
11. анализ информации, мнение и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», действующими Федеральными стандартами.
12. удостоверяем, что использование данного отчета регулируется требованиями Ассоциации Русского общества Оценщиков в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями.
13. выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности.
14. оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера;
15. в отчете использованы достоверные источники информации,
16. заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие

убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки;

17. в соответствии с пп.22 п.3 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость (освобождается от налогообложения) на территории Российской Федерации;

18. результат оценки будет использоваться сторонами для определения начальной продажной стоимости объекта недвижимости (исключительно);

19. 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 выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ФСО I).

20. выдержки из отчета и сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;

21. оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;

22. отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с назначением, определенным в отчете;

23. заключение об итоговой стоимости объекта оценки, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;

24. все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться;

25. фотографии и схемы, если приведены в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях;

26. исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

27. для оценки Оценщиком использовалась в т.ч. информация, предоставленная Заказчиком.

28. информация, используемая при проведении оценки объекта оценки подтверждена путем заверения заказчиком копий документов и материалов.

29. все ограничения, а также связанные с ними допущения были согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене указанной в отчете.

8. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

8.1 Анализ влияния политической и социально – экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;

- рынок жилой недвижимости Калужской области и г.Белоусово Жуковского района Калужской области.

Источник <https://kaluga.superrielt.ru/articles/12185>; <https://belousovo.gosuslugi.ru>

Калужская область, несмотря на скромные демографические показатели, сохраняет высокие темпы жилищного строительства. В 2025 году регион вновь оказался в числе лидеров Центрального федерального округа по объемам ввода жилья, однако рынок столкнулся с очевидным дисбалансом — предложение существенно превышает реальный спрос.

Общая ситуация на рынке

На начало 2025 года численность населения Калужской области составляет 1,068 млн человек. В строительстве активно задействованы 37 компаний, возводящих 59 жилых домов, из которых 23 находятся в Калуге и 13 — в Обнинске. В текущем году разрешения получены ещё на четыре новых объекта.

Общий объём строительства оценивается в около 10 тысяч квартир (порядка 547 тысяч квадратных метров),

однако реализовано лишь 26% этого объёма. Таким образом, рынок вступил в фазу насыщения, а сроки распродажи текущих запасов оцениваются примерно в 3,5 года, даже без учёта запуска новых проектов.

Обеспеченность жильём и структура фонда

Показатель обеспеченности жильём в регионе достиг 32,9 м² на человека, что выше среднего уровня по России. При этом треть жилого фонда построена после 2000 года, а старые дома (до 1969 года постройки) составляют около 17%. Это говорит о значительном обновлении фонда, однако демографические факторы не позволяют обеспечивать стабильный спрос на новое жильё: население растёт слабо, а структура покупателей смещается в сторону возрастных групп.

Цены и динамика спроса

Средняя цена квадратного метра на первичном рынке в 2025 году составила 113 тысяч рублей, что на 22% выше уровня 2023 года. На вторичном рынке рост оказался значительно скромнее — до 91 тысячи рублей. +5%). После бурного роста сделок в 2021 году рынок переживает спад: в первом квартале 2025 года было реализовано всего 522 квартиры, что эквивалентно примерно 174 сделкам в месяц.

Основная часть покупателей — семьи с детьми, использующие ипотеку: на кредитные программы приходится около 80% всех сделок. При этом доступность ипотеки напрямую зависит от ключевой ставки, что делает рынок чувствительным к решениям Центробанка.

Риэлторский сектор: сокращение и перестройка

Количество агентов и агентств недвижимости в регионе продолжает снижаться. Если в 2023 году в Калужской области работало около тысячи специалистов, то к середине 2025 года их осталось примерно 800. Сокращение связано с падением доходов, усилением конкуренции и переходом части профессионалов в смежные отрасли. Тем не менее рынок сохраняет активность, особенно в крупных городах, где продолжают работать федеральные девелоперы — ПИК, ФСК, DOGMA и другие.

Портрет покупателя и демографические факторы

Основные покупатели недвижимости в Калужской области — люди старше 30 лет. Молодёжь в возрасте 20–29 лет представлена заметно меньше: её доля примерно на 40% ниже, чем в группе 30–40 лет. В структуре домохозяйств преобладают одинокие покупатели (45%) и пары без детей (25%). Семьи с детьми или многопоколенные семьи составляют не более трети от всех участников рынка.

При этом миграция остаётся одним из ключевых источников спроса: около 38% покупателей составляют граждане стран СНГ, 35% — жители других регионов России, и 26% — внутренние переселенцы из сельской местности области.

Экономика и отложенный спрос

После ухода с рынка европейских автопроизводителей промышленность региона претерпела спад, что повлияло на уровень доходов. Однако у населения сохранился существенный финансовый резерв: депозиты физических лиц достигли 312 млрд рублей, увеличившись на 60% по сравнению с 2022 годом. Эти средства формируют отложенный спрос — потенциал для оживления рынка при снижении ставок и запуске новых льготных ипотечных программ.

г. Белоусово Жуковского района Калужской области

Город Белоусово расположен в центре европейской части России, на северо-востоке Калужской области. Территория города Белоусово граничит с землями города Обнинска и муниципального образования «Сельское поселение деревня Верховье».

Территория города Белоусово занимает 227 га. В муниципальном образовании - 21 улица.

Численность населения города Белоусово на 01.01.2021 г. составляет 10946 человек.

Отраслевую структуру экономики составляет промышленность, торговля и малое предпринимательство. Сельское хозяйство только частное.

Муниципальное образование обладает сравнительно развитой автомобильной транспортной сетью. В городе 23 км дорог. Через земли города проходят автомагистрали Москва-Киев, Москва-Рославль, межобластные дороги Обнинск-Серпухов и Балабаново-Серпухов. Железная дорога (Москва-Брянск) проходит на расстоянии 2 км от города Белоусово.

На территории МО ГП «Город Белоусово» находится «Памятник освободителям п. Белоусово - воинам 53 стрелковой дивизии».

Прогноз: Рынок недвижимости Калужской области в 2025 году находится в состоянии перенасыщения. Высокий объём предложения, ипотечная зависимость и слабая демографическая динамика формируют риски стагнации. Потенциал роста возможен лишь при возобновлении стимулирующих программ и укреплении локальной экономики. Пока же региону предстоит адаптироваться к новой реальности — рынку покупателя, где избыточное строительство требует переосмысления стратегии застройщиков и финансовых институтов.

Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Перспективы и прогноз

Рынок недвижимости Калужской области постепенно переходит в стадию стагнации. Новостройки остаются востребованными, но покупательская активность снижается. При сохранении текущих темпов строительства региону грозит избыток жилья и рост доли непроданных квартир.

Рынок недвижимости Калужской области в 2025 году находится в состоянии перенасыщения. Высокий объём предложения, ипотечная зависимость и слабая демографическая динамика формируют риски стагнации. Потенциал роста возможен лишь при возобновлении стимулирующих программ и укреплении локальной экономики. Пока же региону предстоит адаптироваться к новой реальности — рынку покупателя, где избыточное строительство требует переосмысления стратегии застройщиков и финансовых институтов.

<https://kaluga.superrielt.ru/articles/12185>

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Рынок недвижимости – самый быстро развивающийся и разнообразный. Растет он благодаря инфляции, недоверию людей к системе депозитов и акций, как к источникам накопления. Физические лица покупают дома и квартиры, а предприниматели – разные по назначению здания для получения дохода от аренды.

Следовательно, первый способ сегментирования рынка недвижимости – целевой. Объектами сегментирования рынка в этом случае являются:

- коммерческая недвижимость (в том числе промышленная недвижимость);
- жилая недвижимость;
- земля под строительство.

Первая покупается с целью ведения бизнеса или сельского хозяйства. Вторая подразумевает куплю/продажу зданий с целью проживания и земельных участков с целью дальнейшей постройки дома (ИСЖ).

Сегменты жилой недвижимости:

- Сектор жилой недвижимости сосредоточен на покупке и продаже объектов, используемых в качестве жилья или для некоммерческих целей.

Сегментация рынка жилой недвижимости по основным объектам:

- Жилой дом. Отдельно стоящее здание любого размера, предназначенное для проживания одной семьи. Синонимическое понятие: «отдельный дом», «дом», «отдельностоящий дом».

- Многоквартирный дом. Группа домов разной этажности, предназначенная для проживания более, чем одной семьи.

- Квартира. Отдельная, изолированная от других жилплощадь, в которой проживает одна семья.

- Кондоминиум. Одно или двухэтажный дом с отдельными единицами, принадлежащими разным семьям.

- Мобильный дом. Транспортное средство на колесах с постоянным местом жительства. Синоним: «трейлер», «дом на колесах».

- Вилла. Здание с окружающей его территорией большой площади.

<https://dzen.ru/a/Y611uMbBCwKSb5Hg>

Объект оценки относится к сегменту: жилая недвижимость, основной объект - жилая квартира.

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

Таблица 8.1. Средние удельные цены предложения на рынке квартир в Калужской области, октябрь 2025г.



Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
28 октября 2025	150149.7	+0.16%	102221.9	+0.29%
14 октября 2025	149910.8	+22.78%	101929.3	-0.01%

<https://kaluzhskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir>.

Как видно из вышеприведенной информации, средняя стоимость 1 кв.м. квартир на вторичном рынке Калужской области составила 102 221,9р.

Ниже приведена информация по динамике стоимости 1 кв.м. квартир в г.Белоусово Жуковского района Калужской области на октябрь - ноябрь 2025г.

11 октября 2025 года — 11 ноября 2025 года

Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Калужской области, Жуковский р-н, Белоусово

	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир		Средняя стоимость м ²	
однокомнатные квартиры	▼ 38.17 м ²	▲ 2 199.17 т.р.	+ 1.29%	▲ 57.23 т.р.	+ 1.74%
двухкомнатные квартиры	▼ 49.00 м ²	▼ 2 265.38 т.р.	- 20.09%	▼ 46.78 т.р.	- 10.48%
трехкомнатные квартиры	▲ 100.00 м ²	▲ 6 000.00 т.р.	+ 53.35%	▲ 60.00 т.р.	+ 10.94%
Все объекты	▲ 55.44 м ²	▼ 2 709.06 т.р.	- 1.35%	▼ 50.46 т.р.	- 4.76%

https://belousovo.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

Ниже приведены цены предложений по аналогичным квартирам в 5-этажных домах г.Белоусово Жуковского района Калужской области, ноябрь 2025г.

Показать ещё

Цена, Р

От до

Можно в ипотеку

Выгодно

Цена за м²

От до

Проверили для вас

Данные Росреестра и сроки сдачи ЖК

Есть отзывы о доме

Общая площадь

От 43 м² до 55 м²

Этаж

От до

Не первый

Не последний

Только последний

Тип жилья

Квартиры

Апартаменты

Продавцы

Частные

Застройщики


Агентства

Способы связи Новое


Все Звонки Сообщения

Способы оплаты

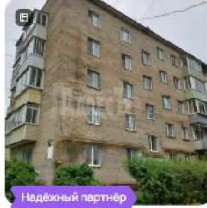
Показать 11 объектов



2-к. квартира, 44,5 м², 2/5 эт.
3 300 000 Р
74 157 Р за м²
📍 ул. Гурьянова, 19
23 сентября 17:19




2-к. квартира, 43 м², 5/5 эт.
4 200 000 Р
97 674 Р за м²
📍 Калужская ул., 2
24 апреля 2022



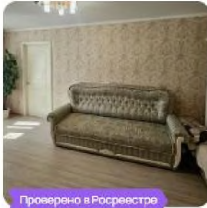
Надёжный партнёр

2-к. квартира, 43,8 м², 5/5 эт.
3 200 000 Р
73 059 Р за м²
📍 ул. Гурьянова, 26
7 февраля 14:58




Надёжный партнёр

2-к. квартира, 44,5 м², 2/5 эт.
3 600 000 Р
80 899 Р за м²
📍 ул. Гурьянова, 37
28 июня 2023



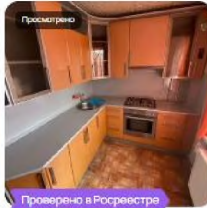
Проверено в Росреестре

2-к. квартира, 44,4 м², 5/5 эт.
4 600 000 Р
103 604 Р за м²
📍 ул. Гурьянова, 2
17 июля 23:19



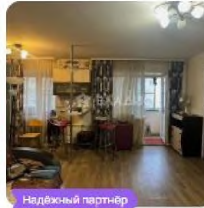
Рыночная цена

2-к. квартира, 50 м², 3/5 эт.
4 400 000 Р
88 000 Р за м²
📍 Калужская ул., 6
1 неделю назад




Проверено в Росреестре

2-к. квартира, 43,8 м², 4/5 эт.
4 150 000 Р
94 749 Р за м²
📍 Калужская ул., 2
16 сентября 03:14




Надёжный партнёр

2-к. квартира, 44,9 м², 3/5 эт.
3 900 000 Р
86 860 Р за м²
📍 ул. Гурьянова, 16
2 недели назад

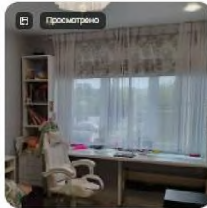


2-к. квартира, 49,6 м², 5/5 эт.
3 890 000 Р
78 427 Р за м²



Проверено в Росреестре

2-к. квартира, 44 м², 2/5 эт.
5 500 000 Р
125 000 Р за м²
📍 ул. Гурьянова, 34



Проверено

2-к. квартира, 50 м², 1/5 эт.
5 400 000 Р
108 000 Р за м²
📍 Лесная ул., 1

<https://www.avito.ru/belousovo/kvartiry/prodam/2-komnatnye->

Диапазон предложений аналогичных квартир, расположенных в 5-этажных панельных домах, площадью до 55 кв.м.: 3 200 000р. – 5 500 000р. без учета торга и иных корректировок. Альтернативные варианты не рассматриваются, интервал значений не указывается.

8.4 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Рынок демонстрирует неожиданную устойчивость. Спрос поддерживается за счет субсидированных программ, таких как семейная и ИТ-ипотека. Всего в 2024 году на семейную ипотеку пришлось около 60% ипотечных сделок. Для 2025 года прогнозы по ценам пока неоднозначны. Большинство экспертов считает, что значительного обвала не произойдет из-за высоких строительных затрат и государственной поддержки строительной отрасли.

<https://companies.rbc.ru/news/14cyOOckOA/rost-tsen-na-nedvizhimost-v-2025-godu-stoit-li-pokupat-kvartiru/>

9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Согласно ФСО II : наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

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, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Необходимо отметить тот факт, что объектом оценки является жилая квартира, на которую зарегистрировано право собственности, таким образом, анализ НЭИ возможен только в отношении объектов недвижимости, на которые данное право распространяется. Объект оценки представляет собой жилую квартиру. Использование его по другому, отличному от целевого, назначению, очевидно, не целесообразно. Таким образом, анализ НЭИ недвижимости будет иметь формальный характер – таблица 9.1.

Таблица 9.1

Анализ НЭИ объекта оценки

№ п/п	Параметр	Характеристика
1	Физически возможное	Предполагаемые физические характеристики объекта оценки не накладывают никаких ограничений на его использование по целевому назначению.
2	Юридически допустимое	Предполагаемое использование объекта оценки (по целевому назначению) полностью соответствует его законодательно разрешенному варианту использования.
3	Финансово обоснованное	Использование объекта оценки по целевому назначению способно принести доход, значительно превышающий затраты на его содержание.

Учитывая местоположение, планировку и конструктивные особенности оцениваемого объекта, оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом в настоящее время является его использование в качестве жилого помещения.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

10.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки (ФСО III)

1. Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

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).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

10.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов (в т.ч. отказ от использования подхода)

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. На дату

оценки существует достаточное количество предложений аналогичных объектов на рынке, что позволяет применять методы сравнительного подхода в рамках данного отчета.

Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно не доходного назначения (например, больниц, пенитенциарных учреждений, объектов коммунального хозяйства, музеев, библиотек, храмов и т.п.). Для таких объектов весьма затруднительно найти сопоставимые продажи и анализ издержек их воспроизводства остается единственно приемлемой альтернативой оценки.

Точность полученных результатов оценки, полученных данным методом, определяется статистической достоверностью исходной информации о стоимости строительных материалов и конструкций, используемых при сооружении аналогичного по размерам и функциональному назначению объекта, о затратах на строительные работы, машины, механизмы и т.д.

Затратный подход в оценке жилой недвижимости в большинстве случаев не отражает рыночную стоимость, особенно недвижимости расположенной в центральных, либо приближенных к ним частях города. Так при определении стоимости объекта оценки затраты на строительство жилья не соответствуют ценам, сложившимся на данную категорию имущества на рынке недвижимости. Поскольку в данном случае речь идет об определении рыночной стоимости квартиры (комнаты), собственные затраты не будут адекватно отражать стоимость объекта оценки поскольку исследование рынка жилой недвижимости показало, что в связи с чрезмерно высокой рентабельностью строительства жилой недвижимости, стоимость затрат на постройку квартиры не отражает реальной стоимости жилой недвижимости.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки имущества, исходя из того, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих доходов, которые принесёт данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость за сегодняшние денежные средства в обмен на право получить будущие доходы от сдачи её в аренду или последующей продажи.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная рыночная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, потери от неплатежей, риски и пр. Но поскольку жилые помещения в чистом виде не являются объектами коммерческой недвижимости с первостепенным назначением, приносить доход, и в условиях сложившихся на сегодняшний момент, процедура социального найма жилых помещений носит преимущественно теневой характер, зачастую скрытый от законодательной базы налогообложения. Несмотря существующий развитый рынок аренды жилья в Новосибирской области, это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую четкого документального подтверждения и обоснования к жилой недвижимости нецелесообразно. Отсутствие объективной информации об арендных показателях квартиры/жилого дома, их трудно спрогнозировать во времени, отсутствия информации об операционных издержках, условиях финансирования, режиме пользования, ремонтном регламенте и налоговом режиме. Перечисленная информация, как правило, разбалансированна, а ее использование приведет к не корректным результатам стоимости. Во всей известной методологической литературе отмечается неэффективность доходного метода применительно как к квартирам, так и к индивидуальным жилым домам. Поэтому расчёт стоимости доходным подходом не производился, в целях исключения некорректного отображения рыночной стоимости объекта оценки.

Вывод по разделу: в рамках данного отчета применялся только сравнительный подход.

10.3 Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты

10.3.1 Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

3. Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения.

4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.

5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

При подборе аналогичных единиц сравнения был осуществлен поиск аналогичных объектов. На этапе сбора исходной информации были найдены данные о ценах предложений по г.Белоусово Жуковского района Калужской области объектов, аналогичных оцениваемому по техническим характеристикам. Из выявленных аналогов в таблице 8.1 подобраны 4 (четыре) наиболее подходящих по характеристикам аналогов.

Весовые коэффициенты учитывают диапазон разброса общей валовой коррекции и назначаются, обратно пропорционально величине общей валовой коррекции. Результатом корректирования цен объектов – аналогов следует считать, когда откорректированные цены аналогов близки друг к другу. На практике идеал недостижим. Редко удается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому на этапе согласования отдается предпочтение (присваивается наибольший вес) сопоставимому объекту для которого требуется наименьшая величина корректировки (наименьшая общая валовая коррекция, наименьшее количество вводимых корректировок). В качестве источника информации при выборе объектов аналогичных оцениваемому, использованы сведения на продажу объектов недвижимости, выставленные в форме публичной оферты агентствами недвижимости в официальных электронных изданиях. Оценщик подтверждает, что на дату оценки, данная информация в указанных источниках существовала и достоверна, но не несет ответственность за дальнейшие ее изменения. Качественные и количественные характеристики объектов – аналогов приведены в корректировочных таблицах.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики (размеры, уровень отделки, этажность);
- экономические характеристики;
- использование;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Оценщик выбрал сегмент вторичного рынка, связанный с продажей квартир/домов частными владельцами (физическими лицами) с помощью риэлтерских фирм или сети Интернет. Каждое предложение на продажу сравнимого объекта (аналога) анализировалась на основе цены, уплаченной за 1 м2 квартиры/дома (эта цена определялась делением цены предложения на площадь квартиры/дома). В рамках данного отчета использовался метод сравнения продаж).

В качестве источников информации использована информация из открытых источников.
Все источники информации приведены в приложении к настоящему отчету.

Таблица 10.1 Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Описание	Квартира общей площадью 51,1 кв.м. на 1 этаже в 5-этажном жилом панельном доме. Наличие коммуникаций: центральные коммуникации. Адрес: Калужская обл., Жуковский район, г.Белоусово, ул.Калужская, д. 3, кв. 33	Квартира общей площадью 50,0 кв.м. на 1 этаже в 5-этажном жилом панельном доме. Наличие коммуникаций: центральные коммуникации. Адрес: Калужская обл., Жуковский район, г.Белоусово, ул.Лесная, д. 1	Квартира общей площадью 43,0 кв.м. на 5 этаже в 5-этажном жилом панельном доме. Наличие коммуникаций: центральные коммуникации. Адрес: Калужская обл., Жуковский район, г.Белоусово, ул.Калужская, д. 2	Квартира общей площадью 43,8 кв.м. на 4 этаже в 5-этажном жилом панельном доме. Наличие коммуникаций: центральные коммуникации. Адрес: Калужская обл., Жуковский район, г.Белоусово, ул.Калужская, д. 2	Квартира общей площадью 50,0 кв.м. на 3 этаже в 5-этажном жилом панельном доме. Наличие коммуникаций: центральные коммуникации. Адрес: Калужская обл., Жуковский район, г.Белоусово, ул.Калужская, д. 6
Источник информации	информация получена от Заказчика оценки	https://www.avito.ru/belousovo/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_15_et._7670751533	https://www.avito.ru/belousovo/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_55_et._2383484240	https://www.avito.ru/belousovo/kvartiry/2-k_kvartira_438_m_45_et._7659605181	https://www.avito.ru/belousovo/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_35_et._7740478340
Стоимость объекта, руб.	-	5400 000	4200 000	4150 000	4400 000
Общая площадь, кв.м.	51,10	50,00	43,00	43,80	50,00
Цена 1 кв.м., руб.		108 000	97 674	94 749	88 000
Передаваемые права	право собственности, обременение - ипотека	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>Объяснение корректировки</i>	Поправка вводится только при обременении прав покупателя залогом (ипотекой) или долгосрочной арендой. В данном случае корректировка не рассчитывается, т.к. результаты оценки будут использованы для процедуры банкротства				
<i>Корректировка</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректир. Цена, руб.</i>		108 000	97 674	94 749	88 000
Дата продажи (цена предложения)	ноябрь 2025	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Объяснение коорректировки</i>	Корректировка на дату представления объекта-аналога на открытый рынок вносится в объекты-аналоги, т.к. предложения по всем отобранным аналогам действуют с октября - ноября 2025 года до даты оценки (на дату оценки цена предложения актуальна на дату оценки). Величина корректировки рассчитывается по формуле: $K_{mm} = (1+0,01)^n$ где n – период от момента продажи до даты оценки, месяц. Предложения по продаже аналогов представлены в октябре - ноябре 2025 года, являющиеся наиболее актуальными датами, приближенными к дате оценки. Следовательно, корректировка на дату продажи представлены в виде коэффициента и составляет 1,00 (или 0%).				
<i>Скорректир. Цена, руб.</i>		108 000	97 674	94 749	88 000
Срок экспозиции объектов (в т.ч. объекта оценки)	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Объяснение корректировки</i>	Величина корректировки определена на основании информации, полученной от агентств недвижимости г.Белусово Калужской области, т.к. именно агентства владеют информацией когда выставлен объект на продажу и сколько времени прошло до момента продажи. Вся информация получена справочно (по телефону). АН "Владис" т. 8-905-056-05-00, АН "Клубный Квартал Славный" т.8-48432-5-30-24, АН "Zdesdoma.ru" т.8-903-810-35-40. По всем объектам отсутствует вынужденный характер реализации объектов.				
<i>Скорректир. Цена, руб.</i>		108 000	97 674	94 749	88 000
Корректировка на торг		0,94	0,94	0,94	0,94
<i>Объяснение корректировки</i>	При исследовании сложившейся ситуации на рынке в настоящее время, а также с учетом Справочника оценщика недвижимости - 2024, под редакцией Л.А.Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н.Новгород 2022. корректировка определена в размере 6,0%. стр. 212, табл. 124.				
<i>Скорректир. цена</i>		101 520	91 814	89 064	82 720

Местоположение	Калужская область, Жуковский район, г.Белоусово	Калужская область, Жуковский район, г.Белоусово	Калужская область, Жуковский район, г.Белоусово	Калужская область, Жуковский район, г.Белоусово	Калужская область, Жуковский район, г.Белоусово
<i>Корректировка</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Объяснение корректировки</i>	Под месторасположением понимается степень привлекательности расположения относительно удобства подъезда, транспортных потоков, близости деловых центров. Данные параметры для каждого объекта сравнения детально рассмотрены и проанализированы оценщиком. Такая характеристика оцениваемого объекта, как местоположение, является самой распространенной, а также одной из наиболее значимых при определении стоимости объекта оценки в условиях существующих рыночных отношений. Необходимость внести поправку на местоположение возникает в случае, когда местоположение объекта отличается от аналогичных объектов. Если объект оценки удален от остановки общественного транспорта, то это прямым образом влияет на ее стоимость в сторону понижения. Корректировка может увеличиться до 15% в случае, если объект оценки удален от остановки или, для того, чтобы добраться до жилья от остановки необходимо еще длительное время идти пешком, это уменьшает ее цену. Корректировка для аналога № 1,2,3, 4 - "0,0%", объекты расположены в одном городе, в разных микрорайонах, но с одинаковой транспортной доступностью, в т.ч. пешеходной.				
Скорректир. Цена, руб.		101 520	91 814	89 064	82 720
Тип дома	5-этажный многоквартирный панельный жилой дом	5-этажный многоквартирный панельный жилой дом	5-этажный многоквартирный панельный жилой дом	5-этажный многоквартирный панельный жилой дом	5-этажный многоквартирный панельный жилой дом
<i>Корректировка</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Объяснение корректировки</i>	Корректировка не требуется, дома, в которых расположены объекты, этажностью до 5 этажей, без лифтов.				
Скорректир. Цена, руб.		101 520	91 814	89 064	82 720
Общая площадь объекта , кв.м.	51,10	50,00	43,00	43,80	50,00
<i>Корректировка</i>		1,00	0,98	0,98	1,00
<i>Объяснение корректировки</i>	При оценке объекта оценки учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. Таким образом, объекты, в которых площадь больше – имеют более низкую стоимость, чем их аналоги с меньшей площадью. При оценке объекта оценки применяется следующая корректировка на площадь – каждые 5 кв.м. уменьшают стоимость одного квадратного метра на 1%. При сравнении с аналогичным объектом, который отличается только площадью, оценщики применяют данную корректировку. В данном случае корректировка не требуется.				
Скорректир. Цена, руб.		101 520	89 978	87 283	82 720
Материал наружных стен	панели	панели	панели	панели	панели
<i>Корректировка</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Объяснение корректировки</i>	Материал стен влияет на стоимость дома очевидным образом, т.к. это непосредственно оказывает влияние на его возможный срок эксплуатации, комфорт проживания и внешний вид. Материал стен оказывает влияние на долговечность службы объекта, экологичность, на его теплотехнические характеристики, расположение швов/стыков элементов, а также конструктивные особенности планировок. Материал стен оказывает влияние на долговечность службы объекта, на его теплотехнические характеристики (теплопроводность разных материалов разная, следовательно, охлаждаться или, наоборот, сохранять тепло они тоже будут по-разному). Для определения величины корректировки использована информация с сайта http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/9yGwJhg5U8JusYKE.pdf . В качестве наиболее типичного значения принят интервал «кирпич на деревянном перекрытии» (1,00). Согласно шкале интервалов фактора материала наружных стен корректировка для каркасно-засыпных стен составила 0,847; для брус/бревно/кирпичных/шлакоблочных (в т.ч. экспериментальные материалы) на деревянном перекрытии -0,945; для железобетонных панелей - 0,977; для кирпичных/блочных стен на ж/б перекрытии - 1,035, для иных видов материала стен (прочие, сэндвич панели - 0,850). В данном случае корректировка не требуется.				
Скорректир. Цена, руб.		101 520	89 978	87 283	82 720
Этаж/этажность дома	1/5Этаж	5/5Этаж	5/5Этаж	4/5Этаж	3/5Этаж
<i>Корректировка</i>		1,030	1,030	0,930	0,930
<i>Объяснение корректировки</i>	Данная корректировка учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания, поправка определена на основе данных, полученных в результате консультаций с риелторами региона (первый этаж – 7%, последний этаж – 3-5%, в зависимости от наличия в доме чердака/техэтажа). Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактический и является крайним. Корректировка для аналога № 1, 2 составила 3% (1,07/1,04=1,03).				
Скорректир. Цена, руб.		104 566	92 677	81 173	76 930
Техническое состояние объекта	пригодно для проживания	евро	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо

Объяснение корректировки	Корректировка рассчитана методом парных продаж				
Корректировка на 1 кв.м.		-8580р.	0,00 Р	0,00 Р	0,00 Р
Скорректир. Цена, руб.		95 986	92 677	81 173	76 930
Выводы					
Весовой коэффициент		0,250	0,250	0,250	0,250
Взвешенная стоимость		23 997	23 169	20 293	19 232
Расчетная стоимость 1 кв.м., руб.		86 691			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		4 429 929			
Округленно, руб.		4 430 000			

*Диапазон предложений аналогичных квартир: 3 200 000р. – 5 500 000р., стоимость объекта оценки попадает в указанный диапазон.

Критерии выбора весового коэффициента: достоверность и достаточность информации; количество и величина внесенных корректировок в цену продажи аналога. Основное правило, учитываемое при согласовании цен, если степень полноты и достоверности информации одинакова : чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного аналога, тем больший «вес» имеет данная продажа при согласовании скорректированных цен. (Источник информации: «Оценка недвижимости» Н.А.Щербакова Учебное пособие Москва 2011г. стр. 87. Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать. В данной статье автор предлагает вариант распределения весовых коэффициентов, достаточно простым обоснованным способом. Описываемый в статье вариант определения весовых коэффициентов предлагается для метода прямого поэлементного сравнения аналогов с объектом оценки. Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно ФСО. Зачастую Оценщики прибегают к экспертному распределению весов с приведением, каких либо оснований. Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) (|S_n| + 1)} \quad (1)$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 (|S_{1..n}| + 1)}{1 (|S_1| + 1) + 1 (|S_2| + 1) + \dots + 1 (|S_n| + 1)} \quad (2)$$

Таким образом, при согласовании цен аналогу 1 присвоен весовой коэффициент – 0,25, аналогу 2 – 0,25, аналогу 3 – 0,25, аналогу 4- 0,25.

ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ: Стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

4 430 000,00 (Четыре миллиона четыреста тридцать тысяч) рублей 00 коп.

10.4 Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

Таблица 10.2. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Стоимость объекта, руб.	Вес, %
Затратный	мотивированный отказ	
Сравнительный (метод сравнения продаж)	4 429 929	100,0
Доходный	мотивированный отказ	
Стоимость с учетом весовых коэффициентов (округленно), руб.	4 430 000	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	4 430 000	

11. Итоговая стоимость объекта оценки

Рыночная стоимость квартиры общей площадью 51,1 кв.м., кадастровый номер 40:07:210108:910. расположенной по адресу: Калужская область, Жуковский район, г.Белоусово, ул.Калужская, д. 3, кв. 33, с учетом принятых допущений и ограничений, (округленно, НДС не предусмотрен), по состоянию на 11 ноября 2025 года составила (округленно):

4 430 000,00 (Четыре миллиона четыреста тридцать тысяч) рублей 00 коп.

12. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 12.1

Наименование документа или характеристика информации	Компетентность источника информации, независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки	Профессиональное суждение оценщика о признании информации достоверной, надежной, существенной и достаточной	Источник информации – заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лица, эксперты рынка, отрасли, а также другие источники.
сведения ЕГРН	да	да	заказчик

Частнопрактикующий оценщик

/ _____ /Козлова М.С.

Мп

ПРИЛОЖЕНИЯ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 18.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.09.2019 № 99/2019/284879771			
Кадастровый номер:		40:07:210108:910	

Номер кадастрового квартала:	40:07:210108
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 2153, Условный номер: 40:07:000000:0000:2153:0033
Адрес:	Калужская обл., Жуковский р-н, г. Белоусово, ул. Калужская, д. 3, кв. 33
Площадь:	51.1
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	2275055.28

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.09.2019 № 99/2019/284879771			
Кадастровый номер:		40:07:210108:910	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	40:07:210108:271
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.09.2019 № 99/2019/284879771			
Кадастровый номер:		40:07:210108:910	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Кисельникова Анжелика Сергеевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.09.2019 № 99/2019/284879771			
Кадастровый номер:		40:07:210108:910	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Кривулько Оксана Николаевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 40-40-07/039/2009-030 от 13.10.2009
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:	05.09.2019
	номер государственной регистрации:	40:07:210108:910-40/007/2019-2	

	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.12.2018 по 30.11.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Раскин Роман Александрович
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 11.12.2018 №11122018-1БИ/3; Договор уступки прав (требований) от 26.08.2019 №26082019-1
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

АНАЛОГИ

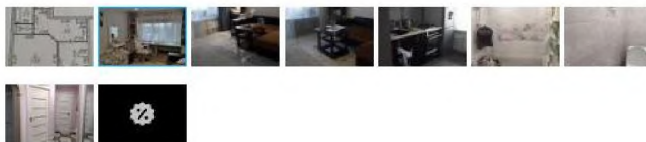
Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 50 м², 1/5 эт.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 50 м²

Площадь кухни: 9 м²

Этаж: 1 из 5

Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу

Ремонт: евро

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

5 400 000 ₽

108 000 ₽ за м²

📈 История цены

В ипотеку от 55 157 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама [direct.sogaz.ru](#)

ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)



Показать телефон

8 915 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий

Риелтор

На Авито с 2019 года

Документы проверены

Эковклад: -857 кг CO₂



11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Расположение

Калужская обл., Жуковский р-н, городское поселение Белоусово, Белоусово, Лесная ул., 1

Описание Продается просторная двухкомнатная квартира улучшенной планировки на первом этаже пятиэтажного дома по адресу: город Белоусово, улица Лесная, дом 1. В квартире выполнен качественный ремонт. Произведена замена коммуникаций. Фильтрация воды на кухне. Окна - ПВХ. Большая застекленная лоджия. Раздельный санузел. Планировка на разные стороны дома. Остаётся мебель и техника по договорённости.

Рядом вся необходимая инфраструктура: школа, детский сад, сетевые магазины, остановка общественного транспорта. Подходит под ИПОТЕКУ. Помощь в оформлении ИПОТЕКИ на выгодных условиях.

О доме Тип дома: панельный

- Этажей в доме: 5
- В доме: газ
- Двор: детская площадка, спортивная площадка
- Парковка: открытая во дворе

https://www.avito.ru/belousovo/kvartiry/2-k._kvartira_50_m_15_et._7670751533

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 43 м², 5/5 эт.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 43 м²

Площадь кухни: 7 м²

Этаж: 5 из 5

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

Санузел: **раздельный**

Ремонт: **косметический**

Стоимость ремонта: **от 369 000 Р за 43 м²**

Способ продажи: свободная

4 200 000 Р

97 674 Р за м²

📈 История цены

В ипотеку от 42 900 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [direct.sogaz.ru](#)

ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)



Показать телефон
в 980 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Олеся

Частное лицо

На Авито с 2021 года

Эковклад: -172 кг CO₂



20 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Расположение

Калужская обл., Жуковский р-н, городское поселение Город Белоусово, Белоусово, Калужская ул., 2

Описание

Продаётся 2-х комнатная квартира на 5 этаже. Комнаты и санузел раздельные. Есть балкон. Комнаты светлые и просторные, на разные стороны дома.

Рядом с домом остановка общественного транспорта, магазины, детский сад. Все в шаговой доступности.

О доме

Тип дома: панельный

- Этажей в доме: 5

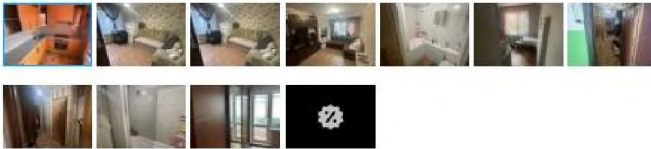
https://www.avito.ru/belousovo/kvartiry/2-k._kvartira_43_m_55_et._2383484240

2-к. квартира, 43,8 м², 4/5 эт.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 43,8 м²

Площадь кухни: 6 м²

Этаж: 4 из 5

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

Санузел: совмещенный

Ремонт: косметический

Стоимость ремонта: от 375 000 ₽ за 43,8 м²

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

4 150 000 ₽

96 749 ₽ за м²

📖 История цены

В ипотеку от 42 389 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама [directlog.ru](#)

ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)



Показать телефон
8 939 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН Бернштайн

Агентство

На Авито с 2015 года

Реквизиты проверены [яПомогаю](#)

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий



Расположение

Калужская обл., Жуковский р-н, городское поселение Белоусово, Белоусово, Калужская ул., 2

Описание Продается 2-ная квартира в жилом состоянии. Остается мебель и бытовая техника. 2 собственника, более 5 лет в собственности

О доме

- Тип дома: панельный
- Год постройки: 1974
- Этажей в доме: 5
- Пассажирский лифт: нет
- Грузовой лифт: нет
- В доме: газ

https://www.avito.ru/belousovo/kvartiry/2-k._kvartira_438_m_45_et._7659605181

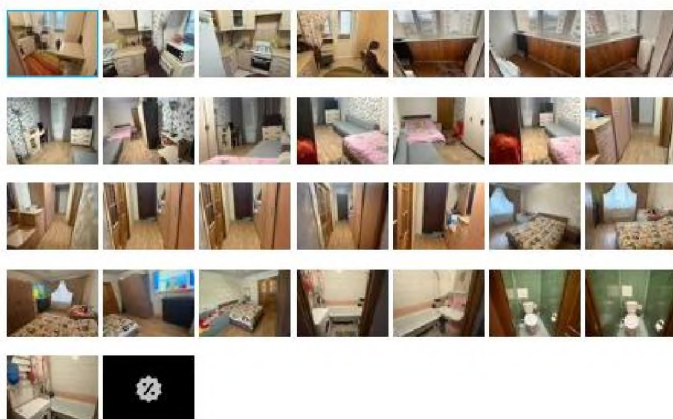
Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 50 м², 3/5 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



4 400 000 ₽

88 000 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 44 943 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама direct.sogaz.ru

ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

vashe-pravo

Риелтор

На Авито с 2021 года

Самозанятый



14 объявлений пользователя

- О квартире
- Количество комнат: 2
- Общая площадь: 50 м²
- Площадь кухни: 7 м²
- Этаж: 3 из 5
- Балкон или лоджия: лоджия
- Тип комнат: изолированные
- Санузел: отдельный
- Ремонт: косметический
- Стоимость ремонта: от 429 000 ₽ за 50 м²
- Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
- Техника: холодильник, стиральная машина
- Способ продажи: свободная
- Вид сделки: возможна ипотека

Расположение Калужская обл., Жуковский муниципальный округ, городское поселение Белоусово, Белоусово, Калужская ул., 6

Описание

Продается двух комнатная квартира в кирпичном доме, в городе Белоусово. Квартира расположена на третьем этаже, комнаты отдельные, выход на лоджию(утеплена) с кухни. Имеется свое индивидуальное отопление(за счет этого невысокие коммунальные платежи). Рядом вся инфраструктура: детский сад, школа, магазины, остановка общественного транспорта. Один взрослый собственник, документы готовы к сделке.Звоните, организую показ в удобное для Вас время. Один взрослый собственник.

О доме

- Тип дома: кирпичный
- Этажей в доме: 5
- В доме: газ
- Парковка: открытая во дворе

https://www.avito.ru/belousovo/kvartiry/2-k. kvartira_50_m_35_et. 7740478340



**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Козлова Марина Сергеевна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 544614397058

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

03 октября 2007 года, регистрационный № 001093

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000443 *



МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 3 ПО
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
(Межрайонная ИФНС России № 3 по Новосибирской области)
ул. Советская, 247, г. Искитим, Новосибирская обл.,
633209
Телефон: 800-2222222, Телфакс:
www.nalog.ru

05.10.2020 № 573889652
На № _____

УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) **КОЗЛОВА МАРИНА СЕРГЕЕВНА**
проживающий(ая) по адресу **633203, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ИСКИТИМ**
Г., БЕРДСКАЯ УЛ., 6.,

на основании сведений **Росреестра**

содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от**
02.10.2020

Вы поставлены на учет **14.07.2020**

в **Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 3 по**
Новосибирской области (5446 Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 3 по Новосибирской области (территориальный
участок 5446 по г.Искитиму))

5 4 4 6

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве **оценщика, занимающегося частной практикой**

с присвоением (применением) ИНН:

5 4 4 6 1 4 2 9 7 0 5 8

Заместитель начальника Межрайонной
инспекции Федеральной налоговой службы №
3 по Новосибирской области



В. Тучина

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2806880047

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д.12, стр.1; 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 «13» мая 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	КОЗЛОВА МАРИНА СЕРГЕЕВНА Дата рождения: 17.08.1968 ИНН: 544614397058 Адрес по месту регистрации: 633203 НСО г. Искитим, ул. Бердская, 6 Паспорт: 5013 156617, выдан: когда, кем 27.08.2013 Отделом УФМС России по НСО в Искитимском районе Член СРО оценщиков АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» E-mail: kozlovams@mail.ru тел. 383 -43-37-333
----------------------	---

1. Срок действия полиса:	с 00 часов 00 минут 23.05.2025 г. по 24 часа 00 минут 22.05.2026 г.
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 (включая 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 23.05.2023 г.
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:	5 300 (пять тысяч триста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2806880047 от 13.05.2025 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Лапшин А. В.	Код 2979617

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041002-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Козловой Марине Сергеевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

*Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке*



*Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности*

Регистрационный номер 320



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 633601

Настоящий диплом выдан

Козловой
Марине *Сергеевне*
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *14 февраля 2005* по *02 июня 2005*

прошел(а) профессиональную переподготовку в *Новосициоском*

государственном университете

экономики и управления - НИУИ

по *программе* *Оценка стоимости*

предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от *02 июня 2005* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Козловой*

Марине *Сергеевне*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Оценки*

стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Директор (директор)

Город *Новосициос* *2005*