



**ЦЕНТР  
ОЦЕНКИ  
ИМУЩЕСТВА**

625027, г. Тюмень,  
ул. Минская, д. 69,  
корпус 1, офис 5  
(3452) 58-71-93

center-ocenki@mail.ru  
ИНН 720 329 1051  
КПП 720 301 001  
ОГРН 113 723 201 8054

**УТВЕРЖДАЮ**

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки имущества»

Н. А. Скрипник

27 мая 2026 года



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**

**№ 1538/26**

**движимого имущества: древесина в объеме 583 куб. м.,  
расположенная на участке: ХМАО-Югра, г. Югорск, в северо-западной  
части, охранная зона ГРС Комсомольская г. Югорска**

Заказчик:

Департамент муниципальной собственности и  
градостроительства администрации города Югорска

Дата оценки:

27 мая 2026 г.

Дата составления отчета:

27 мая 2026 г.

Основание для проведения оценки:

Договор № 22 от 27.05.2026 г.

**Тюмень, 2026**

27 мая 2026 г.

Заместителю главы города – директору  
Департамента муниципальной собственности и  
градостроительства администрации города  
Югорска  
Ю.В. Котелкиной

Уважаемая Юлия Викторовна!

В соответствии с Договором № 22 на оказание услуг по оценке объектов муниципальной собственности от 27 мая 2026 года оценщиком ООО «Центр оценки имущества» произведено определение рыночной стоимости движимого имущества: древесина в объеме 583 куб.м., расположенная на участке: ХМАО-Югра, г. Югорск, в северо-западной части, охранный зона ГРС Комсомольская г. Югорска (далее – Объекты оценки).

Определение рыночной стоимости объекта оценки произведено по состоянию на **27 мая 2026 г.**

В результате оценки рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и округления на дату оценки составляет:

| № п/п | Наименование объекта оценки  | Рыночная стоимость с учетом НДС (22%) руб. | Рыночная стоимость без учета НДС (22%) руб. |
|-------|------------------------------|--|---|
| 1     | Древесина в объеме 583 куб.м | 297 330,00                                 | 243 713,11                                  |

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Центр оценки имущества»



Н.А. Скрипник

## ОГЛАВЛЕНИЕ

---

|  |    |
|--|----|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....   | 4  |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....   | 5  |
| 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....  | 6  |
| 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....  | 9  |
| 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....   | 10 |
| 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 12 |
| 7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....   | 14 |
| 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 18 |
| 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ<br>РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... | 20 |
| 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 31 |
| 11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....   | 32 |

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

| № п/п | Наименование объекта оценки  |
|-------|--|
| 1.    | Древесина в объеме 583 куб.м., расположенная на участке: ХМАО-Югра, г. Югорск, в северо-западной части, охранный зона ГРС Комсомольская г. Югорска |

### 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных методов оценки

Для определения рыночной стоимости объекта движимого имущества рассматривались затратный, сравнительный и доходный подходы. В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты стоимости объекта оценки:

| № п/п | Наименование объекта оценки   | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход | Весовой коэффициент |
|-------|-------------------------------|------------------|----------------------|-----------------|---------------------|
| 1.    | Древесина в объеме 583 куб.м. | Не применялся    | 297 330,00           | Не применялся   | 1                   |

### 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом всех допущений, ограничений округления на дату оценки составляет:

| № п/п | Наименование объекта оценки  | Рыночная стоимость с учетом НДС (22%) руб. | Рыночная стоимость без учета НДС (22%) руб. |
|-------|------------------------------|--|---|
| 1     | Древесина в объеме 583 куб.м | 297 330,00                                 | 243 713,11                                  |

### 1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Договор № 22 на оказание услуг по оценке объектов муниципальной собственности от 27 мая 2026 года (далее-контракт), заключенный между Департаментом муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки имущества» – Исполнителем, с которым Оценщик заключил трудовой договор, с другой стороны.

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

Оценка Объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями контракта. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**Таблица 2.1. Определение задания на оценку**

|  |   |
|--|---|
| Объект оценки  | Движимое имущество: Древесина в объеме 583 куб.м., расположенная на участке: ХМАО-Югра, г. Югорск, в северо-западной части, охранная зона ГРС Комсомольская г. Югорска  |
| Имущественные права на объект оценки   | Право собственности   |
| Цель оценки <sup>1</sup>   | Определение рыночной стоимости объектов оценки  |
| Соблюдение требований законодательства   | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»   |
| Вид стоимости (предпосылки стоимости)  | <p>Рыночная стоимость (в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки или пользователи объекта являются гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи.</li> <li>• Дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> </ul> <p>Характер сделки – сделка в типичных условиях.</p> |
| Дата оценки  | 27 мая 2026 г.  |
| Дата составления отчета  | 27 мая 2026 г.  |
| Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) | Отраслевые эксперты не привлекались   |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка   | Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений может привести к искажению результатов оценки. Оценщик будет исходить из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо обременений, кроме оговоренных в отчете..   |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения   | Результат оценки может использоваться Заказчиком оценки исключительно в соответствии с целью оценки   |
| Специальные допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка   | Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Общие допущения и ограничения оценки должны быть указаны в специальном разделе отчета об оценке.  |
| Форма предоставления итоговой величины стоимости   | В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выражена в рублях РФ  |
| Форма составления отчета об оценке   | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в электронной форме.  |

<sup>1</sup> Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (п.9 ФСО I).

### 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

#### 3.1. Заявление о соответствии<sup>2</sup>

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта оценки.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки имущества» соответствует требованиям, установленными Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки.

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Центр оценки имущества» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

• Скрипник Надежда Анатольевна, Диплом о профессиональной переподготовке № 793494 от 05.04.2007 г выдан Курганским государственным университетом по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков 14.08.2025 за регистрационным номером №1084; Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании САО «ВСК» № 2500SB40R7566 от 05 августа 2024 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 05.08.2025 .по 04.08.2026 года.

• Лутаева Юлия Дмитриевна, Диплом о профессиональной переподготовке, № 231800683285, от 08.11.2022 г. выданный Краснодарским филиалом федерального

<sup>2</sup> При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям СРО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова» по программе «Оценочная деятельность», Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», включен в реестр оценщиков 22.06.2021 г. за регистрационным номером № 1091; Полис страхования ООО «АМТ Страхование» № TPL-2500308-96-336 от 07 мая 2025 года. Страховая сумма 300 000,00 (Триста тысяч) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.06.2025 по 31.05.2026 года.

• Лицами, осуществляющими, оценочную деятельность признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

### **3.2. Заявление о соблюдении <sup>3</sup>**

При выполнении оценки объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения СВОД, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности, ФСО I, II, III, IV, V, VI, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, ФСО № 10, Утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328
- требования Ассоциации СРОО «Свободный оценочный департамент»;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки;

#### **3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:**

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки имущества» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки имущества» подтверждает, что не имеет

<sup>3</sup> Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с СРО), раскрыть любое отступление от требований СРО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения СВОД.

имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

### **3.2.2. Сведения о независимости оценщика:**

Настоящим оценщик 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.

### **3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика<sup>4</sup>**

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

**Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»**

Юридический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13

Телефоны: + 7 (343) 380-80-82, + 7 (800) 333-87-38

Официальный сайт: [http:// www.srosvod.ru/](http://www.srosvod.ru/)

---

<sup>4</sup> Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. Сведения о заказчике:

|   |   |
|---|---|
| Заказчик  | Юридическое лицо  |
| Полное наименование                                   | Департамент муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1058600313914   |
| Дата присвоения ОГРН                                  | 07.11.2005 г.   |
| ИНН/КПП   | 8622011490/ 862201001   |
| Место нахождения                                      | 628260, Ханты-Мансийский - Югра автономный округ, город Югорск, ул. 40 лет Победы, д.11   |

### 4.2. Сведения об исполнителе:

|   |   |
|---|---|
| Исполнитель   | ООО «Центр оценки имущества»  |
| Полное наименование                                   | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки имущества»   |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1137232018054   |
| Дата выдачи ОГРН                                      | 14.03.2013 г.   |
| ИНН   | 7203291051  |
| Юридический адрес исполнителя                         | 625027, Тюменская область, город Тюмень, Минская ул., д.69 к.1, 5   |
| Почтовый адрес исполнителя                            | 625027, Тюменская область, город Тюмень, Минская ул., д.69 к.1, 5   |
| Фактический адрес исполнителя                         | 625027, Тюменская область, город Тюмень, Минская ул., д.69 к.1, 5   |
| Электронный адрес исполнителя                         | center-ocenki@mail.ru   |
| Телефон, факс   | 8 963 452 31 93   |
| Сведения о страховании ответственности исполнителя    | Полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1525 PL 0034 от 24 октября 2025 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 27 октября 2025 года по 26 октября 2026 года |

### 4.3. Сведения об оценщике

|   |  |
|---|--|
| Фамилия, имя, отчество оценщика   | Лутаева Юлия Дмитриевна  |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков  | Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», включен в реестр оценщиков 22.06.2021 г. за регистрационным номером № 1091<br>E-mail: info@srosvod.ru<br>Официальный сайт: <a href="http://www.srosvod.ru/">http://www.srosvod.ru/</a>                       |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности             | Диплом о профессиональной переподготовке, № 231800683285, от 08.11.2022 г. выданный Краснодарским филиалом федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова» по программе «Оценочная деятельность» |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка движимого и недвижимого имущества | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 040780-2 от 04.07.2024 г. Срок действия квалификационного аттестата до 04.07.2027 г.   |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика   | Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании ООО «АМТ Страхование» № TPL-2500308-96-336 от 07 мая 2025 года. Страховая сумма 300 000,00 (Триста тысяч) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.06.2025 по 31.05.2026 года.   |
| Стаж работы в оценочной деятельности  | Стаж работы в оценочной деятельности – с 2018 года   |
| Местонахождения оценщика  | 625027, Тюменская область, город Тюмень, Минская ул., д.69 к.1, 5  |
| СНИЛС   | 169-678-153 37   |
| Номер контактного телефона Оценщика   | + 7 (3452) 533-193   |
| Адрес электронной почты   | center-ocenki@mail.ru  |
| Почтовый адрес оценщика   | 625027, Тюменская область, город Тюмень, Минская ул., д.69 к.1, 5  |

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **5.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов**

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете – рыночная. При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки.

Федеральные стандарты оценки:

1. 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;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328..

### **5.2. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данных объектов оценки.**

Вид определяемой стоимости – рыночная. В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объект оценки определялась на основе вышеуказанных стандартов.

В соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года, стандарты оценки, перечисленные в пункте 5.1. настоящего отчета, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Поскольку оценщик является членом Ассоциации СРОО «СВОД» для целей определения рыночной стоимости Объект оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД», утвержденные Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД».

### **5.3 Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки**

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации СРОО «СВОД»), утвержденные Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД»:

Стандарт 1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

Стандарт 2 Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

Стандарт 3 «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

Стандарт 4 «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

Стандарт 5 «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

Стандарт 6 Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

Стандарт 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 101/2015 от 13.10.2009 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.

взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

**Документы, предоставленные заказчиком:**

Документы, указывающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, заказчиком не предоставлены.

**Перечень использованной при проведении оценки объектов оценки литературы:**

1. Коммерческие предложения, прайс-листы и Интернет-сайты фирм-производителей.
2. Справочник оценщика машин и оборудования, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования, под редакцией Лейфера Л.А., издание третье, Нижний Новгород, 2023 г.

### Описание объекта оценки

| № п/п | Наименование объекта оценки  |
|-------|--|
| 1.    | Древесина в объеме 583 куб.м., расположенная на участке: ХМАО-Югра, г. Югорск, в северо-западной части, охранная зона ГРС Комсомольская г. Югорска |

#### 6.1.1. Сведения об имущественных правах

Имущественные права: сведения отсутствуют.

Оценка проводится без учета ограничений (обременений) собственности.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

#### 6.1.2. Сведения об обременениях

Ограничения (обременения) — это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект, например:

- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

Информация об обременениях права собственности на объект оценки Заказчиком не предоставлена.

#### 6.1.3. Сведения о физических свойствах имущества

Сведения о конструктивных элементах объекта, а также их состоянии приведены на основании визуального осмотра и информации, предоставленной Заказчиком на имущество. Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к отчету.

#### 6.1.4. Сведения об износе

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно

обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации, визуального обследования или другой информации.

#### **6.1.5. Сведения об устареваниях**

*Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.*

**Выделяют устаревание: функциональное и внешнее.**

*Функциональное устаревание (обесценение) – это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же функционального назначения.*

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы функционального устаревания не были выявлены.

*Экономическое (внешнее) устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.*

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы внешнего устаревания не были выявлены.

### **6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки**

**1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:**

- *движимое имущество;*
- *недвижимое имущество.*

*Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.*

*Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.*

По данному признаку имущество, относится к движимому имуществу.

### **6.3 Информация о текущем использовании Объекта оценки**

Согласно обследованию объекта оценки и данным, предоставленным Заказчиком, имущество используется.

### **6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

### **6.5. Балансовая стоимость Объекта оценки**

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Балансовая стоимость не влияет на определение рыночной стоимости.

## 7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

### 7.1. Общие допущения и ограничения

• Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и достоверными. Информация, предоставленная Заказчиком, не заверена в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально). Ввиду этого, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и заявляет, что выводы о стоимости Объекта оценки были сделаны на основании документов предоставленных Заказчиком и заверенных печатью и/или подписью Заказчика/представителя Заказчика, а стоимость, полученная в результате расчетов действительна только в случае полной идентичности документов предоставленных Заказчиком и документов заверенных в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально).

Перед оценщиками не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

• Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

• Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

• Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

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

• При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

• Допускается, что выводы о характеристиках Объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

• Отчет об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке) представляет собой 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, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

- В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

- 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки (п. 12 ФСО III).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем Объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель Объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на Объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-172/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

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

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по

поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

## **7.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки**

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость Объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

- Источником информации о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик Объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики Объекта оценки, что предполагает изучение данных, предоставленных Заказчиком.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления рыночной стоимости.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

## **7.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах**

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.

- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

- В случае уточнения характеристик объектов-аналогов по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.

- В настоящем отчете все расчеты выполнены с помощью программы Microsoft Excel. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

### Лесная отрасль России в 2026 году: снижение заготовки древесины и рост экспорта пиломатериалов

Лесная отрасль России в 2026 году: снижение заготовки древесины и рост экспорта пиломатериалов

По данным Рослесхоза, за январь–октябрь 2026 года объёмы заготовки древесины в России сократились примерно на 9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составили 121,6 млн куб. м. Этот показатель традиционно рассматривается как индикатор состояния всей лесной отрасли.

Снижение связано с несколькими факторами: высокой ключевой ставкой, удорожанием логистики, переориентацией экспорта на восточные рынки, укреплением рубля и инвестиционной осторожностью предприятий. Однако параллельно фиксируется рост экспорта пиломатериалов, что говорит о структурной перестройке рынка, а не о его стагнации.

Заготовка древесины в России: что означает снижение на 9%

Снижение заготовки древесины — это прежде всего экономический маркер. В условиях дорогих кредитов предприятия осторожнее формируют складские запасы и снижают объёмы первичной заготовки, концентрируясь на переработке уже имеющегося сырья.

Для рынка это означает:

- усиление конкуренции за качественный лесоматериал;
- повышение требований к эффективности производства;
- рост значимости глубокой переработки древесины.

В ситуации, когда сырьевой поток замедляется, критически важной становится способность перерабатывать древесину максимально полно — без технологических потерь и с высокой добавленной стоимостью.

Экспорт пиломатериалов: рост на фоне снижения заготовки

На фоне снижения объёмов заготовки наблюдается позитивная динамика по экспорту. За девять месяцев 2026 года экспорт пиломатериалов из России вырос на 10,5% и достиг 16,9 млн куб. м.

Ключевые направления экспорта пиломатериалов:

- Китай — основной импортер;
- Узбекистан;
- Казахстан;
- всего более 40 стран.

Это подтверждает, что российские пиломатериалы остаются конкурентоспособными на внешних рынках. Однако устойчивость экспортного канала зависит от логистики, инфраструктуры и технологического уровня производств.

Стратегия лесного комплекса до 2035 года: акцент на переработку

Рослесхоз участвует в разработке стратегии развития лесного комплекса до 2035 года. В числе приоритетов:

- цифровизация лесоустройства;
- развитие лесной инфраструктуры и дорог;
- повышение прозрачности данных;
- стимулирование внутреннего потребления продукции ЛПК;
- поддержка глубокой переработки древесины.

Отдельное внимание уделяется вовлечению низкосортной древесины и отходов в хозяйственный оборот — пеллеты, щепа, опилки, биотопливо. Это означает постепенный переход от сырьевой модели к модели комплексной переработки.

Что происходит с рынком пиломатериалов

В условиях структурной перестройки лесного комплекса растёт значение стабильных производителей, способных обеспечивать прогнозируемые объёмы поставок и устойчивую логистику.

Пиломатериалы оптом сегодня востребованы не только в строительстве, но и в экспортных поставках, производстве тары, упаковки и дальнейшей переработке. При этом спрос смещается в сторону стабильности и качества, а не только цены.

Сокращение заготовки древесины на 9% усиливает требования к эффективности всей производственной цепочки. Предприятия, которые работают по модели «полный цикл переработки», оказываются более устойчивыми:

- сырьё используется рационально;
- побочные продукты вовлекаются в оборот;
- снижается зависимость от колебаний первичной заготовки;
- выравнивается себестоимость.

Рынок постепенно очищается от неэффективных и сезонных игроков. В долгосрочной перспективе устойчивость обеспечивается не объёмом заготовки как таковым, а технологической зрелостью предприятия.

*Источник:* <https://bioenergygroup.ru/tpost/lesnaya-otrasl-rossii-2026-trendy-rynka-pilomaterialov>

#### **Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки**

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа особенностей оцениваемого объекта и состояния рынка.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете подразумевает такое использование объекта оценки, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую стоимость объекта на дату оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования, следующим критериям:

- законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

*Таким образом, анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая состояние объекта оценки, характеристики и назначения, использование объекта по назначению является наиболее эффективным способом использования.*

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие этапы (п. 1 ФСО III):

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. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом оценщик учитывает:

- допущения оценки;
- компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки (пункт 10 ФСО III).

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
- если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки (пункт 12 ФСО III).

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Выбор общих подходов (затратный, сравнительный и доходный) и специальных методов определяется целью оценки, полнотой и достоверностью имеющейся и необходимой для применения каждого метода исходной информации, а также условиями договора (контракта) на оценку. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки (с обоснованием их методической корректности и точности). Проведение расчетов по оценке объекта различными методами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.

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).

Отчет об оценке представляет собой 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 (п. 1 ФСО VI).

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 (пункт 3 ФСО III).

### **9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке**

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 (п. 1 ФСО V).

### **9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов**

#### **9.2.1. Доходный подход**

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта (п. 12 ФСО V)).

#### **9.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода**

Существует два способа определения стоимости имущества в рамках доходного подхода:

- первый способ – определить доход от сдачи в аренду оцениваемого имущества, затем с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества;

- второй способ – рассчитать чистый доход от функционирования приносящей доход системы (т.е. определить прогнозируемые денежные потоки предприятия) частью которой являются оцениваемые объекты. Затем методом остатка вычленяется часть дохода, которую можно отнести к оцениваемым объектам. Далее с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества.

Доходный подход при оценке движимого имущества, как правило, не применяется ввиду следующих обстоятельств: доходный подход даёт достаточно точные результаты в случае, когда объект оценки является типично доходным объектом, способным генерировать доход как самостоятельная единица; оборудование является, с одной стороны массовым изделием, с другой – не является типично доходным объектом, поэтому их оборот на рынке, в подавляющем большинстве, подчиняется закономерностям рынков с совершенной конкуренцией.

#### **9.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода**

Доходный подход в рамках настоящей оценки не применяется, так как не существует достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки

способен приносить, а также связанные с ним расходы.

### 9.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

#### 9.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

Вторичный рынок продажи оцениваемого вида имущества на дату проведения оценки достаточно развит. На дату оценки имеется информации о ценах предложений по продаже имущества, аналогичного оцениваемому. Данный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках либо объектах, выставленных на продажу. В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

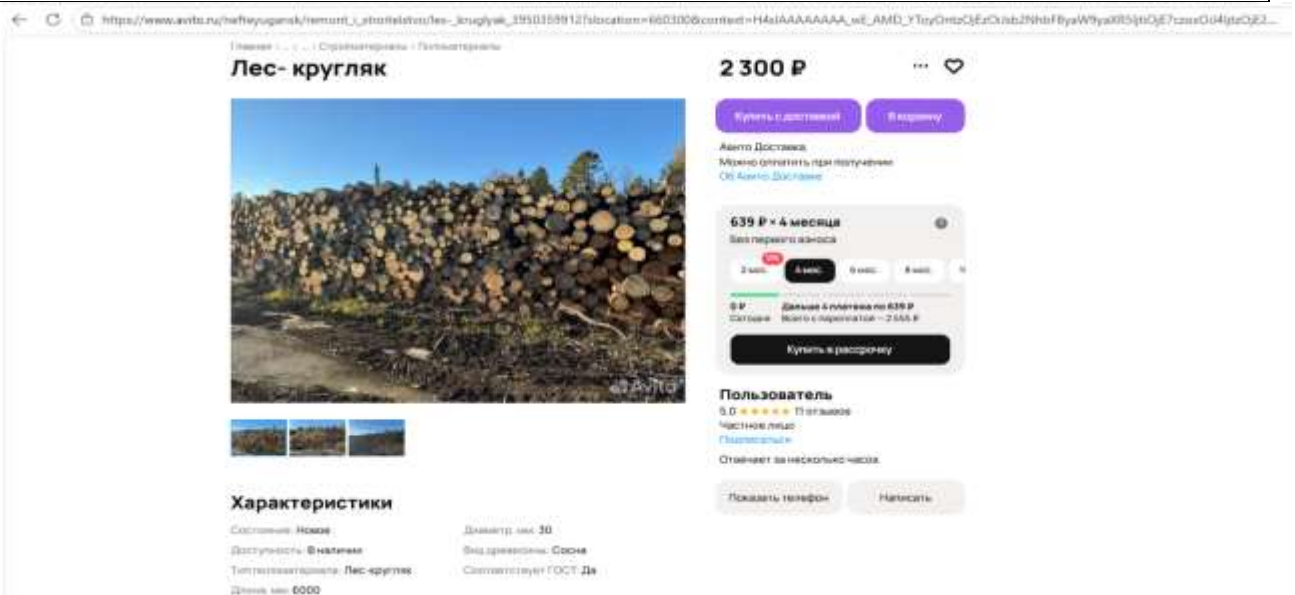
#### 9.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

На дату проведения оценки, для движимого имущества, входящего в состав объекта оценки, выявлено достаточное количество предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемым. Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящей оценки применяется.

**Таблица 9.1 Определение стоимости замещения имущества**

| № п/п | Наименование объекта оценки   | Наименование аналога                     | Источник информации   | Стоимость аналога руб. | Средняя стоимость замещения руб. |
|-------|-------------------------------|--|---|------------------------|----------------------------------|
| 1.    | Древесина в объеме 583 куб.м. | Лес- кругляк                             | <a href="https://www.avito.ru/nefteyugansk/remont_i_stroitelstvo/les_kruglyak_3950359912?slocation=660300&amp;context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0ZU1jRGFOSzhRYjZsRnN4Ij9yqL-cD8AAAA">https://www.avito.ru/nefteyugansk/remont_i_stroitelstvo/les_kruglyak_3950359912?slocation=660300&amp;context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0ZU1jRGFOSzhRYjZsRnN4Ij9yqL-cD8AAAA</a>                               | 2 300                  | 3 183,33                         |
|       |                               | Круглый лес, сосна , хвоя, береза, осина | <a href="https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/remont_i_stroitelstvo/les_kruglyak_na_drova_lezhnevku_7940074518?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0ZU1jRGFOSzhRYjZsRnN4Ij9yqL-cD8A">https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/remont_i_stroitelstvo/les_kruglyak_na_drova_lezhnevku_7940074518?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0ZU1jRGFOSzhRYjZsRnN4Ij9yqL-cD8A</a> | 2 500                  |                                  |

|  |  |   |   |       |  |
|--|--|---|---|-------|--|
|  |  | Круглый лес (сосна)                     | <a href="https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/remont_i_stroitelstvo/les_kruglyak_na_drova_lezhnevku_7940074518?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0ZU1jRGFOSzhRYjZsRnN4Ijt9yqL-cD8AAAA">https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/remont_i_stroitelstvo/les_kruglyak_na_drova_lezhnevku_7940074518?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0ZU1jRGFOSzhRYjZsRnN4Ijt9yqL-cD8AAAA</a> | 2 500 |  |
|  |  | Лес кругляк пиловочник (осина - береза) | <a href="https://www.avito.ru/tyumen/remont_i_stroitelstvo/les_kruglyak_pilovochnik_osina_-_berez_a_2157718415">https://www.avito.ru/tyumen/remont_i_stroitelstvo/les_kruglyak_pilovochnik_osina_-_berez_a_2157718415</a>   | 2 800 |  |
|  |  | Лежневый лес                            | <a href="https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_vysokiy/remont_i_stroitelstvo/lezhnevyy_les_2062373795?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlcGltZHIIOFg1anV6TVdaIjt9zgYKOD8AAAA">https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_vysokiy/remont_i_stroitelstvo/lezhnevyy_les_2062373795?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlcGltZHIIOFg1anV6TVdaIjt9zgYKOD8AAAA</a>   | 4 000 |  |
|  |  | Лес кругляк свежий                      | <a href="https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/remont_i_stroitelstvo/pilovochnik_hvoynny_7876416552?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OixdVN0THFOcEVSNmpMZGpiIjt9DNfPiD8AAAA">https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/remont_i_stroitelstvo/pilovochnik_hvoynny_7876416552?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OixdVN0THFOcEVSNmpMZGpiIjt9DNfPiD8AAAA</a>                           | 5 000 |  |



**Лес- кругляк**

2 300 Р

Купить с доставкой | В корзину

Авто Доставка: Можно оплатить при получении

639 Р × 4 месяца

5.0

Пользователь

Состояние: Новое

Вид древесины: Сосна

Тип распила: Лес-кругляк

Длина: 6000



https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/remont\_i\_stroitelstvo/kruglyy\_les\_sosna\_hvoya\_bereza\_osina\_8038125837?location=6603008;context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YTo

Длина, м: 4000

### Описание

Продажа свежего леса, стил земный. Оплата с НДС, без НДС.  
Стоимость указана за 1 м3  
в наличии 80 000 м3  
лес от 3 метров до 18 метров длиной  
Так же возможна доставка разгрузка погрузка укладка лежневого настила...  
[Читать полностью](#)

### Местоположение

Ханты-Мансийск  
[Узнать больше](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Где и когда можно посмотреть?    Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?    Отправить Авито Доставкой?

№ 8038125837 · 28 апреля в 21:59 · 430 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

**2 500 Р**

[Купить с доставкой](#)    [В корзину](#)

Авито Доставка.  
Можно оплатить при получении.  
[Об Авито Доставке](#)

**1 250 Р × 4 месяца**  
Без первого взноса

2 мес.    **4 мес.**    6 мес.    8 мес.

0 Р    Дальше 4 платежа по 1 250 Р  
Сегодня    Всего с первонач. — 4 999 Р

[Купить в рассрочку](#)

**Александр**  
Частное лицо · На Авито с 2024 года  
Завершено 18 объявлений  
4 объявления  
[Подписаться](#)  
Отвечает в течение дня



[Показать телефон](#)    [Написать](#)

https://www.avito.ru/hanty\_mansiyskiy\_ao\_beloyarskiy/remont\_i\_stroitelstvo/les\_kruglyak\_na\_drova\_lezhnevku\_7940074518?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OjI0ZU1jRGFOSzhRYjZsRnN4Ijt9yqL-cD8AAAA

https://www.avito.ru/zavodoukovsk/remont\_i\_stroitelstvo/kruglyy\_les\_sosna\_7389522923?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OjI0ZU1jRGFOSzhRYjZsRnN4Ijt9yqL-cD8AAAA

Главная > ... > Стройматериалы > Лесоматериалы

### Круглый лес (сосна)

### Местоположение

пос. Комсомольский  
[Узнать больше](#)

**2 500 Р**

[Показать телефон](#)    [Написать](#)

**ООО Абалак**  
Компания · На Авито с 2021 года  
2 объявления  
[Подписаться](#)

**Катерина**  
Контактное лицо

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Где и когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?  
Отправить Авито Доставкой?

← [https://www.avito.ru/zavodoukovsk/remont\\_i\\_stroitelstvo/kruglyy\\_les\\_sosna\\_7389522923?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOUsb2NhbFByaW9yaXRj](https://www.avito.ru/zavodoukovsk/remont_i_stroitelstvo/kruglyy_les_sosna_7389522923?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOUsb2NhbFByaW9yaXRj)

[Узнать больше](#)

### Характеристики

|                                       |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Состояние: <b>Новое</b>               | Диаметр, мм: <b>100</b>       |
| Доступность: <b>В наличии</b>         | Вид древесины: <b>Сосна</b>   |
| Тип пиломатериала: <b>Лес-круглик</b> | Соответствует ГОСТ: <b>Да</b> |
| Длина, мм: <b>3000</b>                |                               |

### Описание

В продаже имеется круглый лес:  
- Сосна, длиной 3 метра - 2 500 руб/м3;  
Отгрузка древесины с производственной площадки: Тюменская область, Заводоуковский муниципальный округ, посёлок Комсомольский, Трудовая улица, д. 2а...

[Читать полностью](#)

№ 7389522923 - 2 апреля в 00:36 - 4816 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

**2 500 Р** ... ♡

[Показать телефон](#) [Написать](#)

**ООО Абалак**  
Компания · На Авито с 2021 года  
2 объявления  
[Подписаться](#)

**Катерина**  
Контактное лицо

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➤

Где и когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?


Завтра можно посмотреть?

[https://www.avito.ru/hanty\\_mansiyskiy\\_ao\\_beloyarskiy/remont\\_i\\_stroitelstvo/les\\_kruglyak\\_na\\_drova\\_lezhnevku\\_7940074518?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7c3oxOjI4IjtzOjE2OjI0ZU1jRGFOSzhRYjZsRnN4Ijt9yqL-cD8AAAAA](https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/remont_i_stroitelstvo/les_kruglyak_na_drova_lezhnevku_7940074518?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7c3oxOjI4IjtzOjE2OjI0ZU1jRGFOSzhRYjZsRnN4Ijt9yqL-cD8AAAAA)

← [https://www.avito.ru/tyumeny/remont\\_i\\_stroitelstvo/les\\_kruglyak\\_pilovochnik\\_osina\\_bereza\\_2157718415#login?authrc=long\\_session\\_auth&next=%2Ftyumen%2Fremont\\_i\\_stroitelst](https://www.avito.ru/tyumeny/remont_i_stroitelstvo/les_kruglyak_pilovochnik_osina_bereza_2157718415#login?authrc=long_session_auth&next=%2Ftyumen%2Fremont_i_stroitelst)

Главная > ... > Стройматериалы > Пиломатериалы

### Лес кругляк пиловочник (осина - береза)



**2 800 Р** ... ♡

Отвечает в течение дня

[Показать телефон](#) [Написать](#)

**"Агро-ЛЕС"**  
4,5 ★★★★☆ 48 отзывов  
Компания · На Авито с 2014 года  
84 объявления  
[Подписаться](#)

[Написать продавцу](#) [Итогого](#)

**Степан**  
Контактное лицо

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➤

Где и когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Отправьте Авито Доставкой?

**Местоположение**  
Тюмень  
[Узнать больше](#)

← ↻ [https://www.avito.ru/hanty\\_mansiyskiy\\_ao\\_vysokiy/remont\\_i\\_stroitelstvo/lezhnevyy\\_les\\_2062373795?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjE7czoxOjI4](https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_vysokiy/remont_i_stroitelstvo/lezhnevyy_les_2062373795?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjE7czoxOjI4)

Главная > Стройматериалы > Пиломатериалы

## Лежневый лес

**4 000 Р** ⋮ ♡



[Показать телефон](#) [Написать](#)

**Лес гарант**  
Компания · На Avito с 2015 года  
2 объявления  
[Подписаться](#)

**Владимир**  
Контактное лицо



**Спросите у продавца**

[Где и когда можно посмотреть?](#)  
[Сегодня можно посмотреть?](#)  
[Завтра можно посмотреть?](#)  
[Отправить Авто Доставкой?](#)

**Местоположение**  
п/т. Высокий  
[Узнать больше](#)

← ↻ [https://www.avito.ru/hanty\\_mansiyskiy\\_ao\\_vysokiy/remont\\_i\\_stroitelstvo/lezhnevyy\\_les\\_2062373795?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjE7czoxOjI4](https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_vysokiy/remont_i_stroitelstvo/lezhnevyy_les_2062373795?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjE7czoxOjI4)

**4 000 Р** ⋮ ♡

[Показать телефон](#) [Написать](#)

**Лес гарант**  
Компания · На Avito с 2015 года  
2 объявления  
[Подписаться](#)

**Владимир**  
Контактное лицо

**Спросите у продавца**

[Где и когда можно посмотреть?](#)  
[Сегодня можно посмотреть?](#)  
[Завтра можно посмотреть?](#)  
[Отправить Авто Доставкой?](#)

**Местоположение**  
п/т. Высокий  
[Узнать больше](#)

**Характеристики**

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Состояние: Новое       | Тип пиломатериала: Другой |
| Доступность: В наличии | Вид древесины: Другой     |

**Описание**  
Строительный лес

№ 2062373795 - 4 мая в 16:18 - 3322 просмотра (+0 сегодня)

[https://www.avito.ru/hanty\\_mansiyskiy\\_ao\\_vysokiy/remont\\_i\\_stroitelstvo/lezhnevyy\\_les\\_2062373795?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjE7czoxOjI4JjtzOjE2OiJlcGltZHIIOFglanV6TVdaJjt9zgYKOD8AAAA](https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_vysokiy/remont_i_stroitelstvo/lezhnevyy_les_2062373795?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjE7czoxOjI4JjtzOjE2OiJlcGltZHIIOFglanV6TVdaJjt9zgYKOD8AAAA)



**Таблица 9.2 Коэффициент для корректировка на ликвидность**

| Количество потенциальных покупателей объекта | Степень специализации объекта | Подтип спроса             | Значение коэффициента $K_{л}$ |
|--|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Значительное                                 | Незначительная                | Абсолютно эластичный      | 1                             |
|  | Средняя                       | Сильно-эластичный         | 1                             |
|  | Значительная                  | Средне-эластичный         | 0,94                          |
| Среднее                                      | Незначительная                | Слабо-эластичный          | 0,85                          |
|  | Средняя                       | С единичной эластичностью | 0,76                          |
|  | Значительная                  | Слабо-неэластичный        | 0,68                          |
| Незначительное                               | Незначительная                | Средне-неэластичный       | 0,46                          |
|  | Средняя                       | Сильно-неэластичный       | 0,16                          |
|  | Значительная                  | Абсолютно неэластичный    | *                             |

Данные таблицы взяты из методических рекомендаций Консалтинговой группы «КАУПЕРВУД», тел./факсы: (38 0562) 47-16-36, 47-83-98, (38 056) 370-19-76 www: www.cowperwood.dnepr.net, www.galasyuk.dnepr.net, www.ccf.com.ua, www.galasyuk.come-mail: vv@cowperwood.dnepr.net, vit@inkon.dnepr.net, avg@inkon.dnepr.net, maria@inkon.dnepr.net

Также данная методика описана на сайте <http://www.appraiser.ru/> - Портал «Appraiser.ru Вестник Оценщика».

Таким образом, величина рыночной стоимости объекта оценки, в соответствии с формулой, составит:

**Таблица 9.3. Расчет рыночной стоимости величины**

| № п/п | Наименование объекта оценки   | Рыночная стоимость руб. за куб. | Коэффициент на ликвидность | Рыночная стоимость руб. за куб. с учетом округления |
|-------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---|
| 1.    | Древесина в объеме 583 куб.м. | 3 183,33                        | 0,16                       | 510   |

**Итого**

| № п/п | Наименование объекта оценки   | Рыночная стоимость руб. за куб. | Рыночная стоимость руб. |
|-------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| 2.    | Древесина в объеме 583 куб.м. | 510                             | 297 330,00              |

### 9.2.3. Затратный подход

Затратный подход представляет собой 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 (п. 24 ФСО V).

Согласно п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

#### 9.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение Объекта оценки

Затратный подход основан на принципе замещения, который гласит, что типичный инвестор или покупатель не заплатит за имущество больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

При осуществлении затратного подхода, для расчета стоимости движимого имущества могут быть использованы следующие методы оценки:

- индексный метод;
- метод стоимости воспроизводства.

Основные этапы процедуры оценки затратным подходом.

Расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

Определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

Вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

$$PC = ПВС (ПЗС) - И,$$

где PC – рыночная стоимость, руб.;

ПВС (ПЗС) – полная стоимость воспроизводства/замещения, руб.;

И – износ, руб.

#### **9.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода**

В рамках настоящей оценки оценщику не представляется возможным определить рыночную стоимость объекта оценки затратным подходом.

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент 1.

При определении рыночной стоимости движимого имущества, составляющего объект оценки, применялся только один сравнительный подход, Оценщиком не производилось согласование результатов, сравнительному подходу присвоен удельный вес в размере 1.

Таблица 10.1.Согласование результатов оценки

| № п/п | Наименование объекта оценки   | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход | Весовой коэффициент |
|-------|-------------------------------|------------------|----------------------|-----------------|---------------------|
| 1.    | Древесина в объеме 583 куб.м. | Не применялся    | 297 330,00           | Не применялся   | 1                   |

### 10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость, движимого имущества с учетом всех допущений, ограничений и округления на дату оценки составляет:

Таблица 10.2. Итоговые результаты оценки рыночной стоимости

| № п/п | Наименование объекта оценки  | Рыночная стоимость с учетом НДС (22%) руб. | Рыночная стоимость без учета НДС (22%) руб. |
|-------|------------------------------|--|---|
| 1     | древесина в объеме 583 куб.м | 297 330,00                                 | 243 713,11                                  |

*Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст. 12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).*

*Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.*

Оценщик

Дата составления отчета: 27 мая 2026 г.



Ю.Д. Лутаева

## **11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ**

---

1. Иллюстрации объекта оценки.
2. Копии документов на осуществление оценочной деятельности.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ**

**№ 1538/26**

**движимого имущества: древесина в объеме 583 куб.м.,  
расположенная на участке: ХМАО-Югра, г. Югорск, в северо-западной  
части, охранная зона ГРС Комсомольская г. Югорска**

Иллюстрации объекта оценки









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

ОГРН 112660002429, ИНН 6685993767

Юридический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13

Фактический адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, офис 303/1

тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-87-38  
сайт: [www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru), mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

26.01.2026 г. № 41-В/2026

На № 41-3/2026 от 25.01.2026

**ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА  
из реестра членов  
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(Ассоциация СРОО «СВОД»)**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Лутаской Юлии Дмитриевны о том, что **Лутаская Юлия Дмитриевна** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включена(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «25» июня 2021 года за регистрационным номером 1091.

Прямо осуществления оценочной деятельности не удостоверяется.

**Квалификационные аттестаты**

| №  | Направление                | Номер документа | Дата       | Наименование учреждения  | Дата аннулирования |
|----|----------------------------|-----------------|------------|--|--------------------|
| 1. | Оценка движимого имущества | 040780-2        | 04.07.2024 | Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр»   |                    |
| 2. | Оценка недвижимости        | 036665-1        | 15.05.2024 | Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр»   |                    |
| 3. | Оценка бизнеса             | 034825-3        | 27.02.2023 | Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" |                    |

Данные сведения представлены по состоянию на «26» января 2026г.

Дата составления выписки «26» января 2026г.

Руководитель Отдела по контролю за оценочной деятельностью членов и ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»

/П.В. Панова/









Россия, 125124, Москва  
3-я ул. Ямского Поля, дом 2  
ИНН 6317021441  
тел.: +7 495 637 66 45  
факс: +7 495 637 66 49  
[www.amt-insurance.com](http://www.amt-insurance.com)  
[info@amt-insurance.com](mailto:info@amt-insurance.com)

**ПОЛИС № TPL-2500308-96-336  
от «07» мая 2025г.**

| <b>СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА</b>   |  |
|---|--|
| <b>СТРАХОВЩИК</b>   | ООО «АМТ Страхование»<br>Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59<br>ИНН 6317021441; КПП 771401001; БИК 044525187; р/с 40701810500020008988; к/с 30101810700000000167; тел.: 8 (495) 637-6645<br>Лицензия СИ № 0436 от 11.05.2021 г., выданная ЦБ РФ  |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>   | Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД») <b>ИНН</b> 6685993767   |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>   | Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском установлении ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за причинение ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, или третьим лицам в результате нарушения Лицом, риск ответственности которого застрахован, требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.  |
| <b>ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО</b>  | Оценщик <b>Лутаева Юлия Дмитриевна</b>   |
| <b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>   | Установление вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом гражданской ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования) |
| <b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ</b>  | В соответствии с разделом 5 Правил страхования.  |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная)</b>   | <b>300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп.</b><br><i>(цифрами и прописью)</i>  |
| <b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>  | 300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп.<br><i>(цифрами и прописью)</i> по одному и каждому страховому случаю   |
| <b>ФРАНШИЗА</b>   | <i>(цифрами и прописью)</i> отсутствует безусловная, по каждому страховому случаю  |
| <b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>   | в соответствии с Договором № TPL-2500308-96 от 07.05.2025г.  |
| <b>СРОК СТРАХОВАНИЯ</b>   | <i>Дата начала</i><br><b>«01» июня 2025 г.</b>   |
|   | <i>Дата окончания</i><br><b>«31» мая 2026 г.</b>   |
|   | <b>всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования</b>  |
| <b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ</b>   | Заявители, заключившие с Лицом, риск ответственности которого застрахован, договор на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки Лицом, риск ответственности которого застрахован, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования   |
| <b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ</b> , в соответствии с Договором № TPL-2500308-96 от 07.05.2025г. |  |
| <b>СТРАХОВЩИК</b>   | Гилева Ольга Юрьевна<br>Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург<br>ФИО, должность/представитель по доверенности<br><i>Доверенность №34-017/02-23 от 14.02.2025г.</i>  |







|  |  |
|--|--|
|  | <p>Дата досрочного прекращения Договора указывается Страхователем в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем исполнения периода действия Договора страхования (в день), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут третьего рабочего дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.</p> <p>При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.</p> <p>6) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем дополнительным соглашением к Договору.</p> <p>а) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.</p> <p>б) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (возрастание) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.</p> <p>10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" - "б" и 10.1.1 / и 10.1.3 Договор продолжает действовать.</p> <p>10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик предлагает места ответственности по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).</p> <p>10.2. Уведомления, заявления и другая информация направляются Страхователем по электронной почте: <a href="mailto:office@centr-ostki.ru">office@centr-ostki.ru</a></p> <p>10.3. Споры, возникающие из настоящего Договора, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.</p> <p>При расторжении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.</p> <p>10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное государственное урегулирование уполномоченным на правах потребительской финансовой услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.</p> |
| <p><b>11. Правила, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Положения</b></p> | <p>1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Правил вручены Страхователю.</p> <p>2. Заявление на страховании от "07" октября 2025 г.</p> <p>3. Список оценщиков.</p> <p>4. Подтверждение оказания услуг получения страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Нового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – потребителей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединивших страховые организации и иностранные страховые организации.</p>   |

**12. АДРЕСА И РЕКВИЗТЫ СТОРОН**

**Страховщик**  
Акционерное общество  
"Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ")  
Юридический адрес: 107078, г. Москва, пр. Академика Сокольника, д.10  
Томский филиал АО "СОГАЗ"  
625003, г. Томск, ул. Республики, 147, а/к 2741  
Федеральный номер Единого номера-кодера 8-800-333-0-888  
Тел/факс: +7(3452) 18-28-42, 18-28-18  
Банковские реквизиты: Получатель: АО «СОГАЗ»  
ОГРН 1027739620821  
ИНН 7236035485 КПП 507950001  
р/с 40701810999010150001  
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО «РОССИЯ» г. Москва  
к/с 30101810143250000220 БИК 044525120



О.А. Мигунова

**Страхователь**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр оценки имущества»  
(ООО «Центр оценки имущества»)  
Юридический адрес/Фактический адрес: 625027, Томская обл., г. Томск, ул. Милослав, д. 69, корп. 1, оф. 5  
Тел/факс: 8(3452) 587-193  
Банковские реквизиты:  
ИНН 7203291051 КПП 720301001  
ОГРН 1137232018054  
р/с 40702810001240000220 Ф-Л ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ  
ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"  
а/с 3010181046377100812  
БИК 047162812  
Правила вручены Страхователю

