ОБИКС
ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

ОТЧЕТ № 44-БН2-126-20

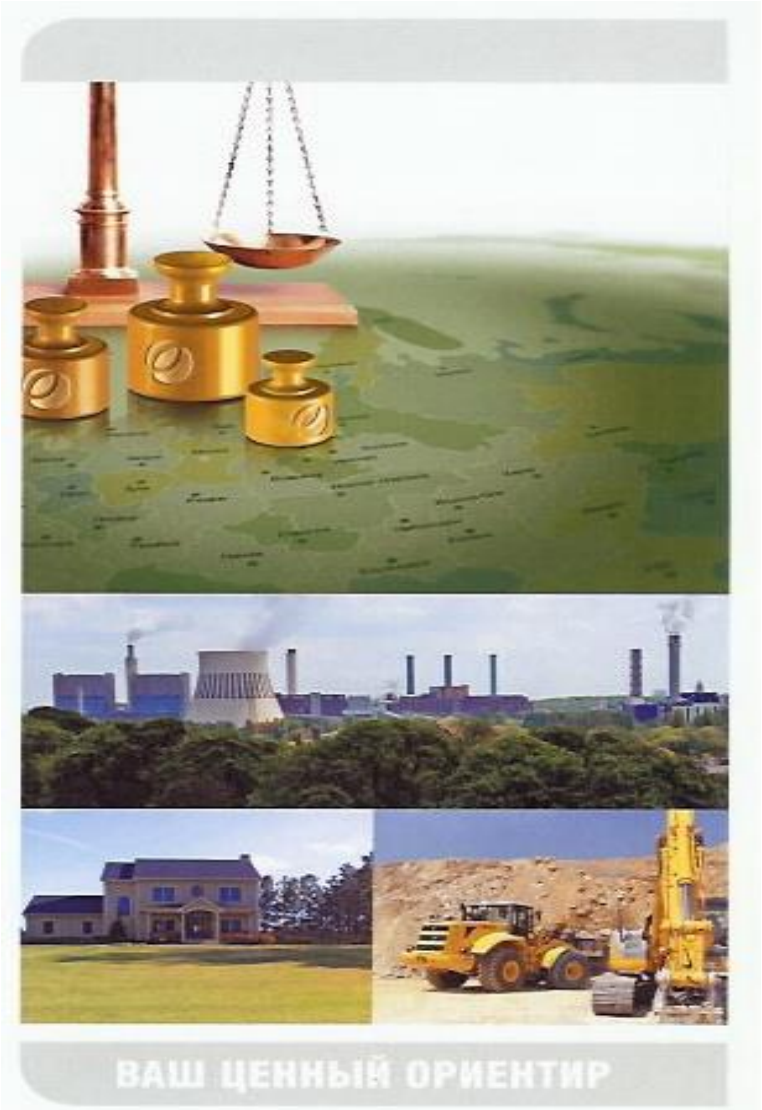
об оценке справедливой стоимости права собственности на индивидуальный жилой дом площадью 355 кв. м, расположенный по адресу: Россия, Волгоградская обл., Ленинский район, с. Заплавное, пер. Юбилейный, дом №4, кадастровый номер: 34:15:060203:1128; земельный участок общей площадью 1 300 кв. м, расположенный по адресу: Россия, Волгоградская обл., Ленинский район, с. Заплавное, пер. Юбилейный, 4, кадастровый номер: 34:15:060203:20.

дата оценки: 17 августа 2020 г.

дата составления отчета: 17 августа 2020 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Башкирская недвижимость 2» .

ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»



МОСКВА
Август 2020 г.

ОБИКС

125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14
факс: (495) 380 11 38
e-mail: info@obiks.ru
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

Генеральному директора ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Башкирская недвижимость 2»
Гаврилову А.Л.

В соответствии с приложением № 34-БН2-126-20 от 17 августа 2020 г. к договору № БН2-О/2015 от 29.09.2015 г., Оценщиком была проведена оценка справедливой стоимости права собственности на индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: Россия, Волгоградская обл., Ленинский район, с. Заплавное, пер. Юбилейный, дом №4, назначение: жилое, площадью 355 кв. м, литер: А,А1, этажность: 2, подземная этажность: 1, кадастровый (или условный) номер: 34:15:060203:1128; земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Волгоградская обл., Ленинский район, с. Заплавное, пер. Юбилейный, дом №4, категория земель: земли населенных пунктов-для личного ведения подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства площадью 1 300 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 34:15:060203:20. Оценка произведена по состоянию на 17 августа2020 г. и составляет округленно (НДС не облагается):

2 044 000 (Два миллиона сорок четыре тысячи) рублей

в том числе рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1 300 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 34:15:060203:20:

349 000 (Триста сорок девять тысяч) рублей

Цель оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне. Предполагаемое использование результатов оценки – для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ОБИКС» Слуцкий Д.Е.

17 августа 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение 5
1.1. Основные факты и выводы 5
1.2. Задание на оценку 7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 8
1.4. Допущения и ограничительные условия 9
1.4.1 Общие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком 9
1.4.2 Специальные допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком 10
1.4.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....11
2. Описание объекта оценки 13
2.1. Перечень использованных при проведении оценки данных и анализ их достаточности для проведения оценки 13
2.2. Описание местоположения объекта оценки 13
2.3. Качественные и количественные характеристики объекта оценки 15
2.4.Юридические описание объекта оценки 17
3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов. 18
3.1. Макроэкономика 18
3.1.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 21
3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 23
4. Анализ наиболее эффективного использования 24
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов 25
5.1. Методы оценки 25
5.2. Рыночный (сравнительный) подход 30
5.3. Доходный подход 31
5.4. Затратный подход 33
5.5. Выводы 34
7. Расчёт справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода 34
8. Расчёт справедливой стоимости жилого дома в рамках сравнительного подхода 45
9. Согласование результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам 57
10. Перечень использованных данных 59
10.1. Нормативные документы 59
10.2. Методическая литература 60
10.3. Информационно-аналитические материалы 60
11. Перечень терминов 61
Приложение 1.Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки 64
Приложение 2.Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 68
Приложение 3.Используемые аналоги 87

1. Введение

1.1. Основные факты и выводы

Основание: приложение № 44-БН2-126-20 от 17 августа 2020 г. к договору № БН2-О/2015 от 29.09.2015 г.

Таблица 1. **Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Наименование объекта	Право собственности на индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: Россия, Волгоградская обл., Ленинский район, с. Заплавное, пер. Юбилейный, дом №4, назначение: жилое, площадью 355 кв. м, литер: А,А1, этажность: 2, подземная этажность: 1, кадастровый (или условный) номер: 34:15:060203:1128; земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Волгоградская обл., Ленинский район, с. Заплавное, пер. Юбилейный, дом №4, категория земель: земли населенных пунктов-для личного ведения подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства площадью 1 300 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 34:15:060203:20.
Адрес местоположения	Волгоградская обл., Ленинский район, с. Заплавное, пер. Юбилейный, 4
Площадь дома, кв. м	355
Площадь участка, кв. м	1 300
Категория земель	Населенные пункты
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность Существующие ограничения (обременения) права –Доверительное управление
Правообладатель (Правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Башкирская недвижимость 2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетного депо владельцев инвестиционных паев

Данная обобщающая часть подготовлена в рамках Отчёта об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчёта, т. е. с учётом всех принятых в Отчёте допущений и ограничений. В процессе настоящей оценки справедливой стоимости объекта оценки Оценщик применил сравнительный подход.

Таблица 2. **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки**

Наименование объекта	Доходный	Затратный	Сравнительный
Объект оценки	Не применялся, обоснованный отказ	Не применялся, обоснованный отказ	2 200 000
Удельный вес подхода	*0,00*	*0,00*	*1,00*
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. (НДС не облагается)	***2 044 000***		
В том числе			
Земельный участок общей площадью 1 300 кв. м, кадастровый номер: 34:15:060203:20	Не применялся, обоснованный отказ	Не применялся, обоснованный отказ	387 842
Удельный вес подхода	*0,00*	*0,00*	*1,00*
Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, руб. (НДС не облагается)	***349 000***		

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, итоговая величина справедливой стоимости права собственности на индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: Россия, Волгоградская обл., Ленинский район, с. Заплавное, пер. Юбилейный, дом №4, назначение: жилое, площадью 355 кв. м, литер: А,А1, этажность: 2, подземная этажность: 1, кадастровый (или условный) номер: 34:15:060203:1128; земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Волгоградская обл., Ленинский район, с. Заплавное, пер. Юбилейный, дом №4, категория земель: земли населенных пунктов-для личного ведения подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства площадью 1 300 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 34:15:060203:20 на 17 августа 2020 г. составляет (НДС не облагается)[1]:

2 044 000 (Два миллиона сорок четыре тысячи) рублей

в том числе рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1 300 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 34:15:060203:20:

349 000 (Триста сорок девять тысяч) рублей

Генеральный директор ООО «ОБИКС» _____ ***/ Слуцкий Д.Е.***

Оценщик 1 категории _____ ***/Круглов Н.Т.***

[1] Не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: (в ред. Федерального закона от 29.05.2002 N 57-ФЗ), п.п.22) реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Данный раздел Отчета об оценке составлен в соответствии с приложением № 34-БН2-126-20 от 17 августа 2020 г. к договору № БН2-О/2015 от 29.09.2015 г. (Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки).

Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Право собственности на индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: Россия, Волгоградская обл., Ленинский район, с. Заплавное, пер. Юбилейный, дом №4, назначение: жилое, площадью 355 кв. м, литер: А,А1, этажность: 2, подземная этажность: 1, кадастровый (или условный) номер: 34:15:060203:1128; земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Волгоградская обл., Ленинский район, с. Заплавное, пер. Юбилейный, дом №4, категория земель: земли населенных пунктов-для личного ведения подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства площадью 1 300 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 34:15:060203:20
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики объекта оценки, представлен в п. 2.1 Отчета
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность Существующие ограничения (обременения) права – Доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость
Дата оценки	17 августа 2020 г.
Срок проведения оценки	Оценка проведена в период с 17 августа 2020 г. по 17 августа2020
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр не проводился. Сведения о состоянии объекта и фотоматериалы представлены Заказчиком
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость объекта оценки. Полный перечень допущений указан в пункте 1.4 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки».

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике оценки	ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Башкирская недвижимость 2». Адрес места нахождения: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI ИНН / КПП 7723625776 / 772501001 БИК 044525232 ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.
Сведения об Оценщике, подписавшем Отчет, об оценке также, о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Круглов Николай Терентьевич. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002912-1 от 02.02.2018 г. «Оценка недвижимости». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862 Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет. Местонахождение Оценщика: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1, ООО ОБИКС, телефон +7 495 380 1138, электронная почта Kruglov@obiks.ru
	ООО «ОБИКС» ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8 стр. 1 ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8 стр. 1 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: р/с 40702810203000370774 Наименование банка: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» к/с 30101810445250000360 БИК 044525360 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 от 15 марта 2005 года Телефоны: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 e-mail: info@obiks.ru www.obiks.ru
Страхование оценочной деятельности	ООО «ОБИКС». Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховом открытом обществе «САО «ВСК». Полис №190F0B40R2893. Срок действия с 03.09.2019 по 01.09.2020 г. Ответственность оценщика Н.Т. Круглова застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (страховой полис № 1022-073-005152/20 от 03.06.2020 г.). Страховая сумма 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора с 18 июня 2020 г. по 17 июня 2021 г. Местонахождение Оценщика: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1, ООО ОБИКС, телефон +7 495 380 1138, электронная почта Kruglov@obiks.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» 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 «ОБИКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Круглов Николай Терентьевич 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 Круглов Николай Терентьевич 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 Круглов Николай Терентьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

1.4. Допущения и ограничительные условия

1.4.1 Общие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.
- Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических,

юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на справедливую ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.

1.4.2 Специальные допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком

- В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта недвижимости (строительная экспертиза) не проводится. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта.
- В состав объекта оценки не входит движимое имущество.

- Балансовая (остаточная) стоимость отсутствует. Данная информация является справочной и не влияет на результат определения справедливой стоимости Объекта оценки.
- Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют.

1.4.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
- Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);

- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) использовались Оценщиком, так как по Дополнительному соглашению на проведение оценки необходимо оценить справедливую стоимость объекта оценки согласно стандартам МСФО. Федеральные стандарты оценочной деятельности использовались Оценщиком, так как соответствие им является обязательным требованием при проведении оценки (п. 2 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО» применяются, так как Оценщик является членом НП СРО «АРМО». ФСО № 7 был использован Оценщиком, поскольку объект оценки входит в перечень объектов, проведение оценки которых регулируется ФСО № 7 (п. 4 ФСО № 7).

2. Описание объекта оценки

2.1. Перечень использованных при проведении оценки данных и анализ их достаточности для проведения оценки

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- нормативные документы;
- методическая литература;
- информационно-аналитические материалы;
- копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии документов представлены в Приложении № 2).

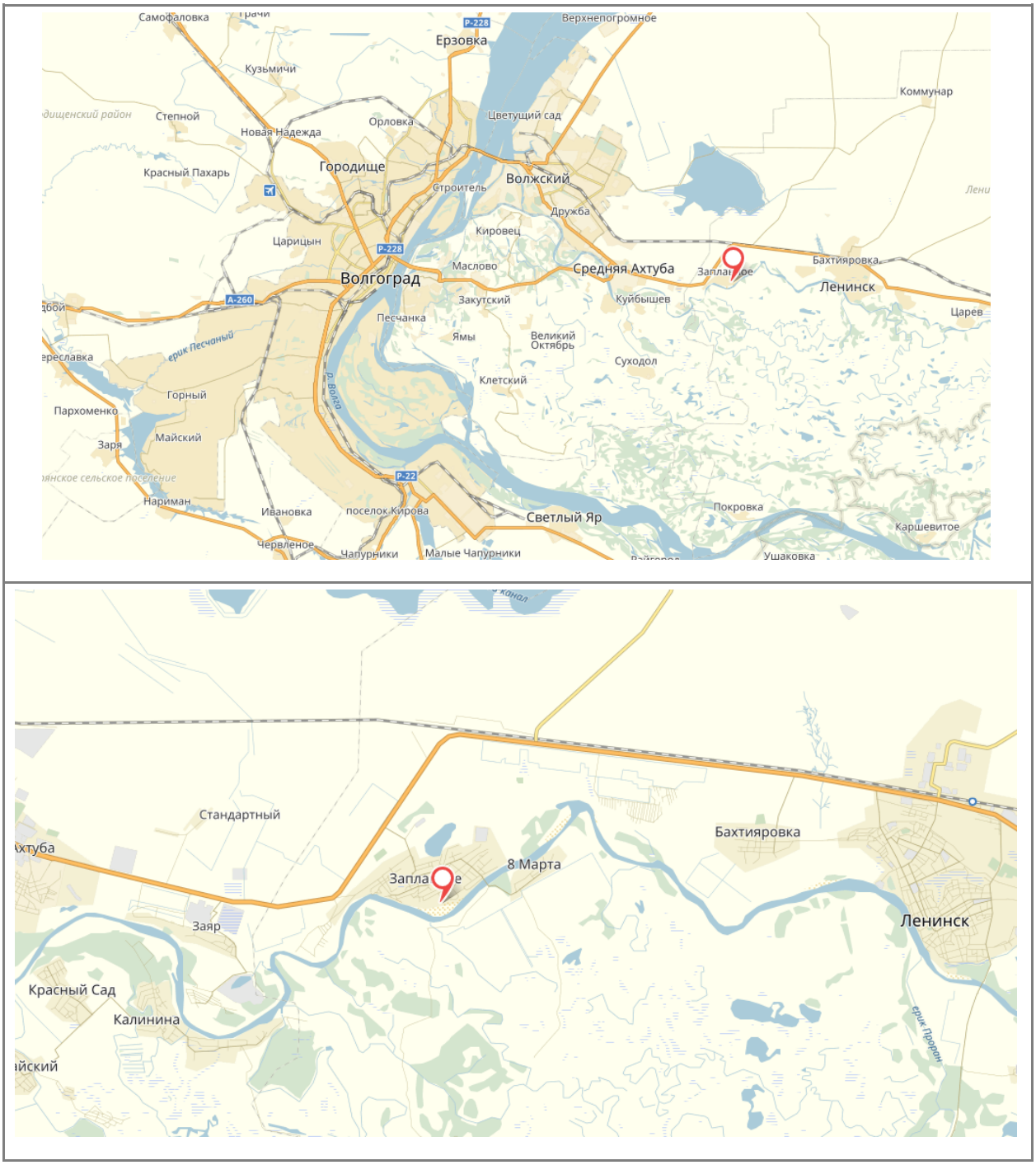
Так как Оценщику предоставлены основные правовые документы на объекты, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

2.2. Описание местоположения объекта оценки

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемого объекта, Оценщик проводит анализ местоположения объекта оценки.

Объект оценки расположен по адресу: Волгоградская обл., Ленинский район, с. Заплавное, пер. Юбилейный, 4.

Рисунок 1. **Местоположение объекта оценки на карте Волгоградской области**



Источник: по данным информационного портала www.maps.yandex.ru/

Ленинский муниципальный район — муниципальное образование в составе Волгоградской области, административный центр — город Ленинск. Входит в Волжский территориальный округ области. Ленинский район расположен в юго-восточной части Волгоградской области на левом берегу реки Ахтубы, в 67 км от г. Волгограда. Граничит с Астраханской областью, занимает площадь 4 тыс. км². Более трети территории района занимает Волго-Ахтубинская пойма. Большая часть района — это заволжская степь

Заплавное — село в Ленинском районе Волгоградской области, административный центр Заплавненского сельского поселения. Село расположено на левом берегу реки Ахтуба, на

границе Волго-Ахтубинской поймы и полупустынных областей Прикаспийской низменности, между хутором Заяр и селом Бахтияровка, на высоте 7 метров ниже уровня мирового океана. У северной границы села расположено озеро Кужуры. Почвенный покров комплексный: распространены солонцы (автоморфные) и каштановые солонцеватые и солончаковые почвы.

По автомобильной дороге расстояние до областного центра города Волгограда составляет 45 км, до районного центра города Ленинска — 21 км, до города Волжский - 27 км. Близ села проходит региональная автодорога автодорога Астрахань — Волжский — Энгельс — Самара.

Источники: http://ufacity.info/ufa/; https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%84%D0%B0

Таблица 3. **Краткое описание характеристик местоположения объекта оценки**

Адрес местоположения	Волгоградская обл., Ленинский район, с. Заплавное, пер. Юбилейный, 4.
Район	с. Заплавное
Ближайшие остановки общественного наземного транспорта	Остановка «Заплавное» (автобусы 102) (500 м)
Окружение	Жилая застройка, рядом протекает р. Ахтуба, пляж
Транспортная доступность	Круглогодичный подъезд

Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком с помощью информационного портала www.maps.yandex.ru, данные визуального осмотра

Объект оценки расположен с Заплавное Ленинского района в окружении жилой застройки, в непосредственной близости от р. Ахтуба, промышленная застройка отсутствует, расположение вблизи реки является положительным фактором для жилой застройки.

2.3. Качественные и количественные характеристики объекта оценки

В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 4. **Качественные и количественные характеристики земельного участка**

Наименование объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв. м	1 300,00
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки
Вид разрешенного использования по документам	Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства
Кадастровый (или условный) номер	34:15:060203:20
Кадастровая стоимость, руб.	279 435,00
Кадастровая стоимость, кв. м. руб.	214,95
Местоположение	Волгоградская область, р-н Ленинский, с. Заплавное, пер. Юбилейный, 4
Наличие коммуникаций	Имеются (газ, электроснабжение, водоснабжение)

Конфигурация земельного участка, согласно Публичной кадастровой карте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	

Источник: Документы, предоставленные Заказчиком, https://rosreestr.ru/site/

Таблица 5. **Качественные и количественные характеристики жилого дома**

Наименование оцениваемого объекта	Жилой дом
Общая площадь, кв. м	355,0
Жилая площадь, кв. м	129,3
Число этажей надземной части	2
Число этажей подземной части	1
Год постройки	2006
Материал стен	кирпич (основное строение), бетон (подвал), бревно (сарай), сайдинг
Отделка помещений	Отделка отсутствует, выполнена бетонная стяжка, выравнивание стен (штукатурка)
Состояние дома и отделки помещений	Удовлетворительное, требуется капитальный ремонт
Системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения здания, кондиционирования и вентиляции, наличие и состоянии систем охранной сигнализации, противопожарной охраны, систем телекоммуникации и связи	Электроосвещение, газоснабжение (газовое отопление), водоснабжение
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Строительные конструкции здания, в котором расположен объект оценки, находятся в ограниченно-работоспособном состоянии. Необходимо проведение мероприятий по восстановлению эксплуатационной надежности здания.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Источник: документы, предоставленные Заказчиком (Приложение № 3), информация, полученная в ходе визуального осмотра

Таблица 6. **Фотографии объекта оценки**

Внешний вид объекта оценки	

Внутреннее состояние объекта оценки	

Источник: фотоматериалы, полученные по результатам осмотра

Выводы: Оцениваемый жилой дом представляет собой двухэтажный кирпичный дом с подвалом. Состояние дома требует проведения капитального ремонта.

2.4.Юридические описание объекта оценки

К объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п.3, ФСО №1).

В соответствии со ст. 129 Гражданского кодекса (ГК) РФ, часть 1: «Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте».

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и

охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ФЗ №122 от 21 июля 2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» под ограничением (обременением) понимается 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 недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

Таблица 7. **Юридическое описание объекта оценки**

Объект оценки	Право собственности на индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: Россия, Волгоградская обл., Ленинский район, с. Заплавное, пер. Юбилейный, дом №4, назначение: жилое, площадью 355 кв. м, литер: А,А1, этажность: 2, подземная этажность: 1, кадастровый (или условный) номер: 34:15:060203:1128; земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Волгоградская обл., Ленинский район, с. Заплавное, пер. Юбилейный, дом №4, категория земель: земли населенных пунктов-для личного ведения подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства площадью 1 300 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 34:15:060203:20
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность Существующие ограничения (обременения) права – Доверительное управление
Субъекты права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Башкирская недвижимость 2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетного депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 29.11.2016 г. (на земельный участок). Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 29.11.2016 г. (на жилой дом).

3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов.

В настоящем разделе производится анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. К таким внешним факторам, безусловно, относятся общеэкономическая ситуация и тенденции рынка жилой недвижимости.

3.1. Макроэкономика

Эксперты оценивают рост экономики после кризиса как сдержанный. В 2020 г. российская экономика упадет на 5%, а в 2021 г. начнет восстанавливаться, хотя не вернется к докризисному уровню. Такие данные приводятся в обновленном прогнозе социально-экономического развития (их предоставил представитель Минэкономразвития). По словам министра экономического развития Максима Решетникова, прогноз был внесен в правительство 20 мая. Это его базовый вариант, но параметры

могут уточняться в августе и сентябре, сказал он. Прогноз подготовлен в условиях высокой неопределенности, отметил Решетников: экономические условия сейчас во многом определяются эпидемиологической обстановкой, а влияние эпидемии на экономику оценить все еще сложно.

Во II квартале экономике предстоит пережить самые тяжелые времена – она сократится сразу на 9,5%, но затем начнет восстанавливаться. Минэкономразвития ждет более явного восстановления в IV квартале. За весь 2020 г. экономика упадет на 5%, но уже в 2021 г. произойдет отскок и ВВП вырастет на 2,8%, рассказал Решетников. А в 2022–2023 гг. рост экономики ускорится до 3% и 3,1% соответственно. В параметры прогноза заложен эффект от трех «пакетов антикризисных мер», но в них не заложено действие будущего национального плана восстановления экономики, так как он еще не согласован в правительстве, пояснил Решетников.

После падения на 5% рост около 3% в следующие годы не агрессивный, это похоже на U-образное восстановление экономики, говорит главный экономист ING по России и СНГ Дмитрий Долгин. В 2020 г. экономику ждет большая просадка и дальше рост будет считаться именно относительно упавшей базы 2020 г., обращает внимание директор финансового центра «Сколково-РЭШ» Олег Шибанов. В 2022 г. рост ВВП выглядит как остаточное восстановление, плюс «потенциальный» рост на уровне 1–1,5%, который многие считают стандартным для России, Минэкономразвития отложило разработку макропрогноза из-за кризиса, переносятся и поправки в бюджет

Экономика

При прогнозируемых ценах на нефть среднегодовой курс рубля в 2020 г. составит 72,6 руб./$, ожидает Минэкономразвития, в 2021 г. – 74,7 руб./$, в 2022 г. – 73,3 руб./$. Эффект переноса валютного курса в потребительские цены в марте – апреле Решетников считает практически исчерпанным, а дальнейший рост инфляции, по его словам, будет сдерживаться ограниченным потребительским спросом. Поэтому Минэкономразвития на весь период прогноза ожидает уровень инфляции вблизи целевого – 4%.

Кризис нанесет сильный удар по населению – реальные располагаемые доходы сократятся на 3,8%, в 2021 г. вырастут на 2,8% (в 2022 г. темпы их роста немного замедлятся до 2%, но затем вновь ускорятся). Основой источник доходов людей – зарплата – в 2020 г. в реальном выражении сократится на 3,9%. Уже в 2021 г. она вернется к росту и увеличится на 3,1%, но затем темпы роста не будут превышать 2,5%. Вслед за падением доходов населения сократится и оборот розничной торговли – на 5,2%, но и он в 2021 г. вернется к росту.

В нынешних условиях Минэкономразвития не ждет ни значимого роста безработицы, ни сильного снижения зарплат. По прогнозу министерства, в 2020 г. число занятых сократится только на 800 000 человек, а уже в 2021 г. восстановится до уровня 2019 г. и продолжит расти.

Возможно, компании действительно сохранят занятость, как того хочет правительство, но при этом есть значительный риск перевода сотрудников на неполный день, снижения премий.

В рост на 3%, вероятно, закладывается увеличение инвестиций и оборота розничной торговли, считает главный экономист Газпромбанка Сергей Коныгин. По прогнозу Минэкономразвития, инвестиции в 2020 г. сократятся на 12%, а в 2021 г. их темпы роста составят 4,9% и затем ежегодно будут ускоряться. Вероятно, правительство делает ставку на нацпроекты и быстрое восстановление доходов населения, но чтобы реализовать идею роста за счет инвестиций, нужно наращивать капитальные госрасходы, поддерживать инвестпрограммы компаний, вероятно, использовать больше ресурсов, накопленных в ФНБ.

Прогноз Минэкономразвития в целом не выбивается из числа других – официальных и экспертных. Министр финансов Антон Силуанов также оценивал спад в 5% ВВП в этом году. ЦБ – на 4–6% при возврате экономики к докризисному уровню в 2022 г. Оценки ЦБ по экспорту позитивнее (-10,6–14,6% в этом году), но одновременно он допускает скачок инфляции до 4,8% к началу 2021 г.

Консенсус-прогноз 28 экономистов, опрошенных в мае Центром развития Высшей школы экономики, тоже показывает, что предкризисного уровня экономика достигнет к середине 2022 г.

Таблица 8. **Сегментирование земельного рынка**

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Категория земель	◆ Земли сельскохозяйственного назначения; ◆ Земли населенных пунктов; ◆ Земли промышленности и иного ◆ назначения; ◆ Земли особо охраняемых ◆ территорий; ◆ Земли лесного фонда; ◆ Земли водного фонда; ◆ Земли запаса.	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.
Целевое назначение земель	◆ Под индивидуальное жилищное строительство; ◆ Под коттеджное строительство; ◆ Под загородные дома и резиденции; ◆ Под садово-огородническое хозяйство; ◆ Под фермерское хозяйство; ◆ Под административно-производственные цели; ◆ Прочее.	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка
Вид права пользования земельным участком	◆ Собственность; ◆ Аренда; ◆ Постоянное бессрочное пользование; ◆ Владение.	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
Местоположение и окружение	◆ В непосредственной близости от водного объекта; ◆ В непосредственной близости лесного массива; ◆ В непосредственной близости от промышленного предприятия; ◆ Другое окружение.	Для земельных участков коммерческого назначения предпочтение отдается непосредственной близости от жилой и общественно-деловой застройки.

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Размер земельного участка	◆ Малые участки до 0.5 га; ◆ Средние участки 0.5 - 5 га; ◆ Большие участки 5 - 50 га; ◆ Крупные участки свыше 50 га.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	◆ Газоснабжение; ◆ Электроснабжение; ◆ Теплоснабжение; ◆ Водоснабжение; ◆ Канализация	Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже

Источник: Аналитические материалы компании Vesco Consulting (http://www.rview.ru/segment.html)

Вывод: Таким образом, оцениваемый земельный участок относится к землям категории земель населенных пунктов, целевое назначение – ИЖС. Вид права – право собственности, обременения не зарегистрированы. Местоположение – в непосредственной близости от водного объекта. По площади земельный участок относится к малым участкам. Коммуникации на участок заведены. Оцениваемый дом относится к жилому дому малой этажности, средней площади, требующего капитального ремонта.

3.1. 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

Обзор рынка загородной недвижимости в Волгоградской области

В этом году рынок загородной недвижимости ожил после долгих лет стагнации. Все больше людей стали приценяться к домам и коттеджам вдали от городской суеты. По данным аналитиков агентства «Авито», на 14% возросло число предложений на рынке продаж, а спрос вырос на все 18%. Это привело к росту цен, причем во всех категориях: в большинстве регионов России подорожали и дома, и коттеджи, и таунхаусы, - утверждают эксперты.

Волгоградская область не отстает от общей динамики, а кое в чем, даже ушла вперед. Например, дома под Волгоградом подорожали на 8,2% за последний год, коттеджи - на 9,3%, таунхаусы вообще на 13,1%. Но, если сравнивать расценки с другими регионами, то оказывается у нас еще не все так дорого.

В первом квартале 2019 года средняя цена загородного дома в России составила 3 851 178 рублей. В Волгоградской области продавцы выставляют их в среднем за 2 581 447 рублей. Это недорого. В рейтинге регионов по доступности таких домов наш занимает 16-ю строчку из 31-го, где проводилось исследование рынка.

В Ростовской области, к примеру, домик за городом обойдется примерно в 4,3 миллиона рублей (на 4,3% дороже, чем в 2018-м), в Саратовской области - 2,38 миллиона рублей, в Крыму - почти 8 миллионов (и это при том, что цена на данную недвижимость на полуострове упала на 3,6% с начала 2019-го).

Наибольший рост цен произошел в Ханты-Мансийском автономном округе (11,7%) и Ленинградской области (11,5%), а минимальный – в Ярославской (0,1%).

Для Волгоградцев таунхаусы - очень доступное жилье. По цене они попали в ТОП-5 самых дешевых по стране. В среднем в Волгоградской области таунхаус можно купить за 4 миллиона рублей. И это при том, что в 2019-м они подорожали на 13,1%.

Дешевле только в Белгородской (3,3 миллиона), Ростовской (3,5 миллиона) областях, а также в Ставропольском крае (3,6 миллиона) и Башкортостане (3,7 миллиона рублей).

Земля в Волгоградской области тоже подорожала. Казалось бы не намного - всего на 2,6%. Но дело в том, что в остальных регионах она наоборот дешевеет. Больше всего поднялись цены в Саратовской области (на 8,4%), в Ростовской области (на 4,0%) и Ставропольском крае (на 4,0%), https://www.volgograd.kp.ru/daily/26972.5/4028977/.

Обзор рынка земельный участков в Волгоградской области

Основную часть предложения на рынке земельных участков г. Волгограда формируют объекты под индивидуальное жилищное строительство. Площадь таких участков составляет до 0,5 га. На рынке представлены земельные участки практически во всех районах города. За городской чертой, участки предлагаются в различных населенных пунктах, вдоль основных направлений трасс М6 (Северо-запад), М6 (Юг).

Таблица 9. **Наиболее вероятные диапазоны цен продаж земельных участков, руб./га**

Административный район/ экономическая зона	Диапазон цен продаж по видам целевого использования, руб./га					
	земли населенных пунктов		сельскохозяйственное		промышленное	
	мин.	макс.	мин.	макс.	мин.	макс.
внутри городских границ						
Тракторозаводский	4 000 000	15 000 000	-	-	2 000 000	9 000 000
Краснооктябрьский	4 000 000	15 000 000	-	-	2 000 000	9 000 000
Дзержинский	10 000 000	40 000 000	-	-	2 000 000	9 000 000
Центральный	10 000 000	40 000 000	-	-	-	-
Ворошиловский	10 000 000	40 000 000	-	-	-	-
Советский	5 000 000	30 000 000	-	-	2 000 000	20 000 000
Кировский	4 000 000	15 000 000	-	-	2 000 000	9 000 000
Красноармейский	4 000 000	15 000 000	-	-	2 000 000	9 000 000
в пределах 30 км от границ города						
М21 (Запад)	1 000 000	5 000 000	10 000	300 000	-	-
М6 (Северо-запад)	1 000 000	5 000 000	10 000	300 000	-	-
Р228 (Север)	1 000 000	5 000 000	10 000	300 000	-	-
Р226 (Северо-восток)	1 000 000	5 000 000	10 000	300 000	-	-
М6 (Юг)	1 000 000	5 000 000	10 000	300 000	-	-
Итого по назначению:	**1 000 000**	**40 000 000**	**10 000**	**300 000**	**2 000 000**	**20 000 000**

Источник: Обзор «Рынок земли Волгограда» «ПрайсвотерхаусКуперс Раша Б.В.»

Ожидается, что активность на рынке земли г. Волгограда останется на прежнем уровне. Существенных изменений в структуре и объеме спроса и предложения в течение года не прогнозируется.

3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ниже представлены элементы сравнения (ценообразующие факторы), используемые Оценщиком при расчете справедливой стоимости объекта оценки.

В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

4. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость. Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Рисунок 2. **Процесс анализа наиболее эффективного использования**

Источник: методическая литература (см. соответствующий пункт Отчета)

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия.

- *Физическая осуществимость.* Анализируется рельеф, доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения. Оцениваемый земельный участок имеет ровную поверхность, круглогодичный доступ, находится в достаточной близости от остановок общественного транспорта, расположен в районе индивидуальной жилой застройки. Площадь земельного участка, а также его расположение в жилых районах и вблизи от природных комплексов (реки) благоприятствуют жилой застройке. Коммерческая застройка нецелесообразна ввиду малой площади земельного участка и его расположения в коттеджном поселке.
- *Юридическая правомочность.* Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования недвижимости. Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе разрешённого использования и функционального назначения земельного участка, а также возможности принятия конструктивных решений. Объект оценки относится к землям населенных пунктов и имеет вид разрешенного использования для эксплуатации индивидуального жилого дома. Таким

образом, юридическая правомочность использования оцениваемого земельного участка не противоречит его физической осуществимости.

- *Финансовая оправданность и максимально экономически эффективное использование.* Поскольку юридическая правомочность использования оцениваемого земельного участка не противоречит его физической осуществимости, то единственно возможным вариантом использования земельного участка, финансово оправданным и максимально экономически эффективным, является его использование под застройку жилыми объектами.

Вывод: С учетом выбранных характеристик объекта, оказывающих наибольшее влияние на его ценообразование, а также принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришёл к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является строительство на нем индивидуального жилого дома.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

В соответствии с ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

5.1. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является справедливой оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при

определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для

различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива

или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;

- подразумеваемая волатильность;
- кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия,

чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

5.2. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

В соответствии с ФСО №1 сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

5.3. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);

- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше.

Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

5.4. Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с ФСО №1 затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

5.5. Выводы

Объект оценки представляет собой жилой дом, на дату оценки не эксплуатируется, ввиду состояния, требующего проведения капитального ремонта. На дату оценки отсутствует смета затрат, необходимых для доведения объекта оценки до состояния, пригодного для эксплуатации. Учитывая тот факт, что на дату оценки объект оценки не эксплуатируется, и не является доходоприносящим объектом, Оценщик принял решение не применять доходный подход.

Так как рынок продажи аналогичных объектов хорошо развит в Волгоградской области (наблюдается достаточно большое количество предложений на продажу), и, исходя из этого, есть возможность получить достоверную и доступную для анализа информацию о ценах и характеристиках объектов-аналогов, то Оценщик принял решение также применить рыночный (сравнительный) подход.

Объект оценки состоит земельного участка и жилого дома, и для таких объектов недвижимости имеется большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой стоимости методы сравнительного (рыночного) подхода. Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода для расчета справедливой стоимости объектов.

7. Расчёт справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Подбор объектов-аналогов

Расчет рыночной стоимости земельного участка проводился на основании метода прямого сравнения продаж. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов является сотка, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на земельном рынке. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже земельных участков в Волгоградской области, где в большинстве случаев указывается стоимость за сотку, либо стоимость всего объекта с указанием площади участка в сотках (www.domofond.ru, http://www.rosrealt.ru/, http://realty.dmir.ru/, http://www.cian.ru/), а также аналитические статьи (http://www.knightfrank.ru/, http://www.zemer.ru/info/price/primary/).

2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с 5 (местоположение объекта), определяется путём алгебраического суммирования.

3. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения – публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Согласно статье 435 ГК РФ публичная оферта – адресованное неопределённому кругу лиц и содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля оферента заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовётся. Лицо, совершившее необходимые действия в целях акцепта публичной оферты (например, приславшее заявку на соответствующие товары), вправе требовать от оферента исполнения договорных обязательств. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в СМИ, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

Использование цен предложений, а не сделок, обусловлено тем фактом, что при публикации цен сделок (например, в Базе данных Росреестра) не представляются сведения о характеристиках объектов, оказывающих существенное влияние на их стоимость, в связи с чем Оценщик не может

проанализировать сопоставимость объектов с оцениваемым объектом и ввести необходимые корректировки.

Весь объем доступных Оценщиком рыночных данных об объектах-аналогах приведен в нижеследующей таблице. Описание объектов-аналогов представлено в нижеследующей таблице.

Таблица 10. **Описание отобранных объектов-аналогов**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/194793135/	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/167438309/	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_7_sotok_volgogradskaya_oblast_zaplavnoe_volgogradskaya_oblast_leninskiy_rayon_selo_zaplavnoe_oktyabrskaya_ulica_6815951977/
Цена продажи (предложения)	руб.	420 000,00	500 000,00	290 000,00
Общая площадь	сот.	15,00	12,00	15,00
Цена объектов-аналогов без учета НДС	руб./сот.	28 000,00	41 666,67	19 333,33

Источник: открытые источники информации

Описание вводимых корректировок

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Оцениваемым правом на объект оценки является право собственности, все подобранные объекты-аналоги принадлежат их продавцам на праве собственности. У оцениваемого земельного участка какие-либо обременения не зарегистрированы, у подобранных объектов-аналогов не выявлены. Таким образом, корректировка на качество передаваемых прав не требуется.

2. Условия финансирования

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Поправка на условия финансирования не применялась для всех объектов-аналогов в силу рыночных условий данных сделок, отсутствия каких-либо специфических особенностей или препятствий; все объекты-аналоги выставлены на продажу в форме публичной оферты.

3. Условия продажи

Нетипичные мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся: более высокая цена, уплаченная покупателем в силу того, что приобретенный им участок земли обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые,

деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы. Особых условий продажи не зарегистрировано, поэтому данная корректировка не проводилась.

4. Условия рынка

Дата предложения

Корректировка на дату предложения применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам. Так как все подобранные объекты-аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Скидка к цене предложения

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения. В данном случае корректировка применялась согласно данным «Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. в экспертной округленной оценке 13% (ИЖС, активный рынок, расширенный интервал).

Значения скидок на торг для земельных участков

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

5. Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Рисунок 3. **Местоположение объекта оценки и подобранных объектов-аналогов**

Источник: по данным информационного портала http://maps.yandex.ru/, на карте №№ 1- 3 – объекты-аналоги, № 4 – объект оценки

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги расположены в Ленинском районе Волгоградской области в сопоставимом окружении: жилая застройка, следовательно, корректировка не требуется.

Окружение

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги расположены в непосредственной близости с водоемами, инфраструктура вокруг объектов сопоставима, корректировка не требуется.

6. Физические характеристики объекта

Площадь земельного участка

Корректировка на площадь определялась на основании Сборника оценщика недвижимости под. Ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги по площади относятся к одному сегменту земельных участков (менее 1 500 кв. м), корректировка не требуется.

Наличие строений на участке

Расчет оцениваемого земельного участка ведется без учета строений, у подобранных объектов-аналогов строения отсутствуют, корректировка не требуется.

Конфигурация и рельеф земельного участка

У объекта оценки и всех объектов – аналогов конфигурация и рельеф участка является удобной для возведения строений, в связи, с чем корректировка не требуется.

7. Экономические характеристики

Важной экономической характеристикой земельных участков является транспортная доступность. Так как объекты-аналоги имеют схожий уровень транспортной доступности с объектом оценки, корректировка по данному фактору не требуется.

8. Вид использования и (или) зонирование

На использование земельного участка влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого участка от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. Объект оценки, как и подобранные объекты-аналоги, относится к категории земель населенных пунктов. Разрешенное использование оцениваемого земельного участка – для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, объекты-аналоги подобраны с сопоставимым назначением – для индивидуального жилищного строительства. Корректировка по данному фактору не требуется.

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

У объекта оценки и объектов –аналогов отсутствует, корректировка не требуется.

10. Другие характеристики влияющие на стоимость

Наличие коммуникаций

Важной ценообразующей характеристикой является наличие на участке коммуникаций и возможность их подведения. К основным коммуникациям относят: электричество, водоснабжение, газоснабжение и канализацию. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем неосвоенные земельные участки. У объекта оценки коммуникации учитываются по границе, у всех объектов-аналогов коммуникации также проходят по границе, корректировка не требуется.

Расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

Таблица 11. **Расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации			https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/194793135/	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/167438309/	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_7_sotok_volgogradskaya_oblast_zaplavnoe_volgogradskaya_oblast_leninskiy_rayon_selo_zaplavnoe_oktyabrskaya_ulica_6815951977/
Цена продажи (предложения)	руб.		420 000,00	500 000,00	290 000,00
Общая площадь	сот.	13,00	15,00	12,00	15,00
Цена объектов-аналогов без учета НДС	руб./сот.		28 000,00	41 666,67	19 333,33
Передаваемые права					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	0,00
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не зарегистрировано	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		28 000,00	41 666,67	19 333,33
Условия финансирования					
Условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		28 000,00	41 666,67	19 333,33
Условия продажи					
Особые условия		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость на базе рыночной стоимости	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		28 000,00	41 666,67	19 333,33
Расходы, производимые непосредственно после покупки					

Особые расходы		Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная	руб./сот.		28 000,00	41 666,67	19 333,33
Условия рынка					
Время продажи		2020, август	2020, август	2020, август	2020, август
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Отличие цены предложения от цены сделки			Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Величина поправки	%		-9,30%	-9,30%	-9,30%
Цена, скорректированная	руб./сот.		25 396,00	37 791,67	17 535,33
Местоположение					
Адрес расположения		Волгоградская область, р-н Ленинский, с. Заплавное, пер. Юбилейный, дом 4	Волгоградская область, Ленинский район, Заплавное село	ул Максима Горького, 229, Ленинск, Волгоградская область	Волгоградская область, Ленинский район, Заплавное село
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	13,00	15,00	12,00	15,00
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие строений на участке		Без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Конфигурация и рельеф		Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов	Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов	Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов	Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики					
Организованные подъездные пути		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Использование					
Категория земель		Населенных пунктов	Населенных пунктов	Населенных пунктов	Населенных пунктов
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Величина поправки	руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости					

Доступные инженерные коммуникации		Коммуникации подведены, однако учитываются в расчете стоимости жилого дома	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по второй группе поправок			25 396,00	37 791,67	17 535,33
Общая валовая коррекция			9,300	9,300	9,300
Весовой коэффициент			0,333	0,333	0,333
Средневзвешенная рыночная стоимость		**руб./сот.**		**26 880,76**	
Площадь объекта оценки		**сот.**		**13,00**	
Стоимость всего земельного участка		**руб.**		**349 450**	

Источник: расчеты Оценщика

8. Расчёт справедливой стоимости жилого дома в рамках сравнительного подхода

Подбор объектов-аналогов

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже жилых домов в Волгоградской области, где в большинстве случаев указывается стоимость за квадратный метр либо стоимость всего объекта с указанием площади объекта в кв. м (по данным следующих источников: //www.domofond.ru, http://avito.ru/, http://www.rosrealt.ru/, http://realty.dmir.ru/, а также аналитическим материалам ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения жилой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения (начиная с параметра «местоположение») - на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с параметра «местоположение», определяется путём алгебраического суммирования.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости[2].

3. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения - публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение[3]. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в средствах массовой информации, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

4. При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту-аналогу корректировок.

Ниже представлены подобранные объекты-аналоги-жилые дома на земельных участках.

[2] Оценка недвижимости : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

[3] Ст. 435 ГК РФ

Таблица 12. **Описание отобранных объектов-аналогов**

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Поправка на качество передаваемых прав					
Источник информации			https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/237801749/	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/234746817/	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/217821175/
Цена предложения	руб.	-	3 490 000,00	1 100 000,00	4 000 000,00
Общая площадь дома	кв.м.	355,00	325,30	114,00	391,00
Площадь земельного участка	сот.	13,00	30,00	16,60	11,00
Стоимость земельного участка, руб.			768 455,70	425 212,15	281 767,09
Цена предложения домовладения за единицу площади	руб./кв.м.	-	8 366,26	5 919,19	9 509,55
Передаваемые права		Право собственности на дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на дом, право собственности на земельный участок
Величина поправки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Источник: открытые информационные источники

Описание вводимых корректировок

Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

Направленность корректировок:

- положительные - когда объект оценки лучше аналога;
- отрицательные - когда объект оценки хуже аналога.

Далее представлено описание элементов сравнения и обоснование вносимых корректировок при расчёте справедливой стоимости объекта.

1. Корректировка на наличие прав на земельный участок

В связи с тем, что отобранные объекты - аналоги так же, как и оцениваемый объект недвижимости расположены на земельных участках, необходимо ввести корректировку на стоимость земельного участка.

Учитывая тот факт, что подобранные объекты – аналоги расположены в одном селе с оцениваемым объектом, Оценщик счет возможным, при определении рыночной стоимости 1 сот. земельного участка, использовать объекты-аналоги, подобранные для оцениваемого земельного участка.

2. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой.

Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, а также по результатам интервьюирования продавцов, включают тот же состав прав, что и оцениваемое помещение. На дату оценки оцениваемое помещение имеет ограничение (обременение) имущественных прав, которое не учитывается в расчетах.[4] У объектов-аналогов ограничения (обременения) прав также не выявлены, корректировка не требуется.

3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты; рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями стоимость объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по

[4] Раздел. 1.4.2.

ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Также общепринятым условием является уплата полной суммы за объект.

Так как предполагается, что оцениваемое помещение в целях расчёта справедливой стоимости продаётся на типичных для рынка условиях, то для расчёта справедливой стоимости используются цены продаж объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

4. Условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т. е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы, за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше нетипичных условий продажи влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции, менее чем типичный.

По результатам переговоров с продавцами и их представителями выяснилось, что срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия продажи не требуется в виду отсутствия нетипичных условий продажи объектов-аналогов.

5. Условия рынка

Время продажи

Корректировка на время продажи применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам и датой оценки. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки. В связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

Скидка к цене предложения

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

В данном случае корректировка применялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Жилые дома. ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2019 г.) под научным руководством Лейфера Л.А., корректировка на торг выбрана для неактивного рынка для жилых домов учитывая текущее сстояние жилого дома в экспертной оценке округленно 11,5%, верхняя граница расширенного интервала..

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

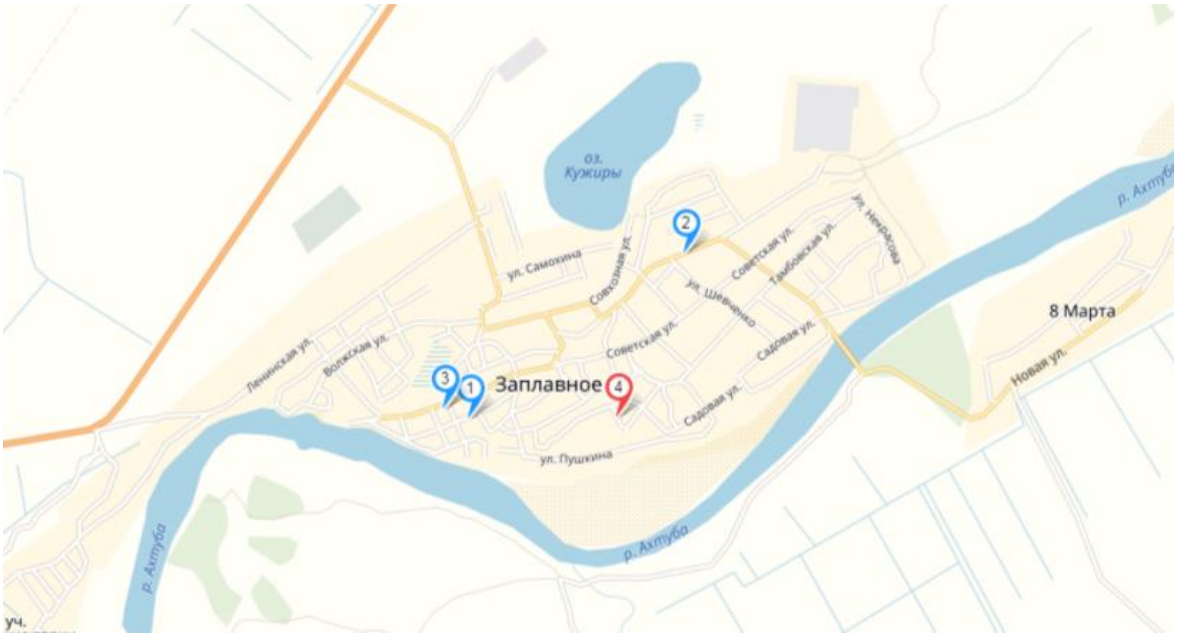
Таблица 123

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,2%	5,4%	12,9%
2. Дома	8,2%	4,8%	11,5%
3. Таунхаусы	8,7%	5,2%	12,2%
4. Коттеджи	9,1%	5,3%	12,8%

6. Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияют на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость объекта недвижимости «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта – аналога отличается от положения оцениваемого объекта. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Рисунок 4. **Местоположение оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов на карте**



Источник: по данным информационного портала http://maps.yandex.ru/, на карте 4– оцениваемый объект; 1 - 3– объекты-аналоги №№ 1 – 3 соответственно

Адрес расположения

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги расположены в с. Заплавное Ленинского района Волгоградской области, в непосредственной близости друг от друга, корректировка не требуется.

7. Физические характеристики объекта

Площадь

С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. В данном случае корректировка применялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Жилые дома. ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2019 г.) под научным руководством Лейфера Л.А.

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

2.Дома, 3.Таунхаусы					
Площадь, кв.м		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,07	1,19	1,25
	50-100	0,94	1,00	1,12	1,17
	100-200	0,84	0,90	1,00	1,05
	≥200	0,80	0,85	0,96	1,00

Расчет корректировки представлен ниже.

Таблица 13. **Расчет корректировки на площадь**

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь дома	кв. м	355,00	325,30	114,00	391,00
Величина поправки	%	-	0%	-4,00%	-0%

Материал стен

У оцениваемого жилого дома материал стен основной части выполнен из кирпича, как и у объектов-аналогов кирпич и блоки, корректировка требуется к аналогу 2, в размере 15%, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Жилые дома. ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2019 г.) под научным руководством Лейфера Л.А.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи			
Отношение удельной цены шлакоблочного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены каркасного деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,74	0,73	0,75
Отношение удельной цены жилого дома из клееного бруса к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,82	0,81	0,84
Отношение удельной цены бревенчатого жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,80	0,79	0,82
Отношение удельной цены жилого дома из пенобетонных блоков к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,87	0,86	0,88

Физическое состояние объекта

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу в физическом состоянии объекта. Состояние объекта оценки требует проведения капитального ремонта, состояние объектов-аналогов: хорошее. Корректировка определялась на основании экспертной шкалы, приведенной ниже.

Таблица 14. **Экспертная шкала износа.**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния	Стоимость капремонта в % от восстановительной стоимости
0-20	Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	До 10
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта,	15-30

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния	Стоимость капремонта в % от восстановительной стоимости
		который целесообразен именно сейчас.	
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	40-80
61-80	Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	90-120

Таблица 2.2., стр.44 учебно-методического пособия «Основы ценообразования строительства и нормативы эксплуатации зданий и сооружений» под редакцией Первого института независимой оценки и аудита, С.-Пб., 1997 г.

Таблица 15. **Расчет корректировки на состояние**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Вид и состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Процент износа, %	60%	10%	10%	10%
Величина поправки	-	-50,00%	-50,00%	-50,00%

Источник: расчеты Оценщика

Коммуникации

У объекта оценки и подобранных объектов – аналогов коммуникации сопоставимы, корректировка не требуется.

8. Вид использования и (или) зонирование

Расходы на содержание сопоставимы ввиду сопоставимости коммуникаций у объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка не требуется.

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, значительно влияющих на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет. Корректировка не вводилась.

10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у оцениваемого объекта и объектов-аналогов не выявлены, корректировка не требуется.

Таблица 16. **Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода**

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Поправка на качество передаваемых прав					
Источник информации			https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/237801749/	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/234746817/	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/217821175/
Цена предложения	руб.	-	3 490 000,00	1 100 000,00	4 000 000,00
Общая площадь дома	кв.м.	355,00	325,30	114,00	391,00
Площадь земельного участка	сот.	13,00	30,00	16,60	11,00
Стоимость земельного участка, руб.			768 455,70	425 212,15	281 767,09
Цена предложения домовладения за единицу площади	руб./кв.м.	-	8 366,26	5 919,19	9 509,55
Передаваемые права		Право собственности на дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на дом, право собственности на земельный участок
Величина поправки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости	руб./кв.м.	-	8 366,26	5 919,19	9 509,55
Поправка на условия финансирования					
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв.м.		8 366,26	5 919,19	9 509,55
Поправка на условия продажи					
Особые условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв.м.		8 366,26	5 919,19	9 509,55
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Нетипичные расходы		Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на	руб./кв.м.		8 366,26	5 919,19	9 509,55

расходы, производимые непосредственно после покупки					
Поправка на условия рынка					
Дата предложения		Август 2020	Август 2020	Август 2020	Август 2020
Величина поправки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Уторговывание		-	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Величина поправки	%	-	11,50%	11,50%	11,50%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв.м.	-	9 328,38	6 599,90	10 603,15
Поправка на местоположение					
Местоположение		Волгоградская область, р-н Ленинский, с. Заплавное, пер. Юбилейный, дом 4	Волгоградская область, Ленинский район, Заплавное село	Волгоградская область, Ленинский район, Заплавное село	Волгоградская область, Ленинский район, Заплавное село
Величина поправки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики					
Общая площадь дома	кв.м.	355,00	325,30	114,00	391,00
Величина поправки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен		Кирпич	Кирпичный	Керамзитобетонные блоки	Кирпичный
Величина поправки	%	-	0,00%	15,00%	0,00%
Вид и состояние отделки		Требуется капитальный ремонт	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Доля в общей стоимости		**60%**	10%	10%	10%
Величина поправки	%	-	-50,00%	-50,00%	-50,00%
Коммуникации		Электричество, канализация (септик), отопление автономное, водоснабжение, газоснабжение	Электричество, канализация (септик), отопление автономное, водоснабжение (скважина), газоснабжение	Электричество, канализация (септик), отопление автономное, водоснабжение (скважина)	Электричество, канализация (септик), отопление автономное, водоснабжение (скважина), газоснабжение
Величина поправки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Дополнительные постройки		Отсутствуют, расчитываются отдельно	Имеются	Имеются	Имеются
Величина поправки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики					
Наличие долгосрочных договоров аренды		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина поправки	%	**-**	0,00%	0,00%	0,00%
Расходы по содержанию		-	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Величина поправки	%	**-**	0,00%	0,00%	0,00%
Использование					
Наиболее эффективное использование		Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Величина поправки	%	**-**	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-50,00%	-35,00%	-50,00%

Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв.м.		4 664,19	4 289,94	5 301,58
Выводы					
Общая валовая коррекция	-		61,50%	76,50%	61,50%
Весовой коэффициент	-		0,346	0,309	0,346
Средневзвешенная рыночная стоимость	**руб./кв.м.**	**4 773,75**			
Площадь объекта оценки, кв. м.	**355,00**				
Справедливая стоимость улучшений по сравнительному подходу, руб.	**1 694 681**				
Справедливая стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.	**349 450**				
Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходуб руб.	**2 044 131**				

Источник: расчеты Оценщика

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласно п. 25 ФСО № 1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии). Каждый из подходов обладает достоинствами и недостатками.

В связи с тем, что объект оценки и отдельно земельный участок общей площадью 1 300 кв. м оценивались только в рамках сравнительного подхода, данному подходу присвоен весовой коэффициент равный 1. По доходному и затратному подходу недостаточно данных для их реализации и также недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины, поэтому Оценщик не указывает эти значения.

Согласно п. 26 ФСО № 1 после процедуры проведения согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Техническому заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Таблица 17. **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки**

Наименование объекта	Доходный	Затратный	Сравнительный
Объект оценки	Не применялся, обоснованный отказ	Не применялся, обоснованный отказ	2 200 0000
Удельный вес подхода	*0,00*	*0,00*	*1,00*
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. (НДС не облагается), округленно	***2 044 000***		
В том числе			
Земельный участок общей площадью 1 300 кв. м, кадастровый номер: 34:15:060203:20	Не применялся, обоснованный отказ	Не применялся, обоснованный отказ	385 000
Удельный вес подхода	*0,00*	*0,00*	*1,00*
Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, руб.	***349 000***		

Наименование объекта	Доходный	Затратный	Сравнительный
(НДС не облагается), округленно			

Вывод: объект оценки представляет собой жилой дом на земельном участке. Индикативные показатели (стоимость одного квадратного метра), полученные при расчете справедливой стоимости объекта оценки, соответствуют данным анализа рынка, представленного в разделе 3.3 настоящего Отчета, с учетом физического состояния объекта оценки.

10. Перечень использованных данных

10.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в действующей редакции;
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
3. Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
7. Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
8. Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
9. Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
10. Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
11. Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;

12. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

10.2. Методическая литература

1. Асват Дамодаран, Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов (Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset), Издательство: Альпина Паблишерз, 2010 г.;
2. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
3. С. В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости, Издательство: Маросейка, 2009 г.;
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

10.3. Информационно-аналитические материалы

1. Данные Федеральной службы государственной статистики РФ за 2015 г., Госкомстат РФ, www.gks.ru;
2. Информация Виртуального Клуба Оценщиков и электронного СМИ «Appraiser.RU. Вестник Оценщика», http://www.appraiser.ru/;
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», http://www.rway.ru/;
4. Информация портала www.cian.ru;
5. Тематический сервис объявлений по недвижимости www.rosrealt.ru;
6. Сайты с объявлениями по недвижимости, продажа и аренда www.realty.dmir.ru; http://www.cian.ru
7. Прочие источники (ссылки на которые указаны по тексту Отчета).

11. Перечень терминов

Отчет:	документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчёт, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), содержащий подтверждённое на основе собранной информации и расчётов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
Объект оценки:	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Дата оценки:	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации не установлено иное
Право собственности:	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
Собственник:	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
Цена:	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
Справедливая стоимость:	есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и

	принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Справедливая стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях: • при изъятии имущества для государственных нужд; • при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета общества); • при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; • при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; • при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; • при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
Определение кадастровой стоимости объекта оценки:	определение методами массовой оценки справедливой стоимости, установленной и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
Стоимость объекта оценки:	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
Итоговая стоимость объекта оценки:	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Процесс оценки:	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
Подход к оценке:	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
Метод оценки:	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Затраты:	денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
Наиболее эффективное использование объекта оценки:	использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
Экспертиза отчета об оценке:	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании

	различных подходов к оценке и методов оценки
Затратный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний
Сравнительный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними
Доходный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
Объект-аналог объекта оценки:	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Срок экспозиции объекта оценки:	рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002912-1 «02» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Круглову Николаю Терентьевичу

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

от «02» февраля 2018 г. № 45

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «02» февраля 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. (*Дата*) № 1272-07 (*Номер свидетельства*)

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич
(*Ф.И.О. оценщика*)

Паспорт 46 02 №871020 выдан
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области
16.05.2002
(*данные документа, удостоверяющего личность*)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001
(*образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании*)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862 от « 27 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО (*Должность уполномоченного лица*) Петровская Е.В. (*Ф.И.О.*)

Москва

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 | +7 (495) 987-18-38 info@absolutins.ru | ИНН 7728178835 КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005152/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005152/20 от 03.06.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	*Круглов Николай Терентьевич*
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	*г. Москва, ул. Совхозная, д. 3, кв. 152*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	*30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей*
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей*
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом* *Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «18» июня 2020 г. по «17» июня 2021 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*
м.п.
«03» июня 2020г.

Страхователь:
Круглов Николай Терентьевич

_____ *(Круглов Н.Т.)*
«03» июня 2020г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2893

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова д.8 стр.1		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма	**Страховая премия**	
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	**35 000 руб. 00 коп. (Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек).**	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,035% от страховой суммы**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «02» сентября 2019 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «02» сентября 2019 г.**	**по «01» сентября 2020 г.**
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

_____ **/ Д.Г. Пудан/**

М.П

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва *Дата выдачи «15» августа 2019 г.*

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 29.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		34:15:060203:20	
	Объект недвижимости:		Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1300 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Ленинский район, с. Заплавное, пер. Юбилейный, 4	
	Состав объекта недвижимости:			
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Башкирская недвижимость 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	общая долевая собственность, 34-34/001-34/001/155/2016-261/6, 26.10.2016 г.	
4.	Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №БН2-МКАСП/ДКП-1 от 07.10.2016 г.	
5.	Ограничение (обременение) права:			
	5.1.1.	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	29.11.2016	
		номер государственной регистрации:	34-34/001-34/001/155/2016-261/7	
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 02.11.2010 г. по 25.09.2025 г.	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление". ИНН 7723625776. ОГРН 1077759414281.	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Башкирская недвижимость 2" №1962-94168326 от 02.11.2010 г.	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Башкирская недвижимость 2", данные о которых устанавливаются на основании

данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Государственный регистратор _____ (подпись, М.П.) Лотарев Е. М. (фамилия, инициалы)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области
Прошито и пронумеровано
листа (ов)
Ф.И.О. Логарев Е.М.
Подпись
Дата

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 29.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		34:15:060203:1128
	Объект недвижимости:		Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 355 кв.м. Количество этажей: 2. В том числе подземных этажей: 1. Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Ленинский район, с. Заплавное, пер. Юбилейный, дом №4
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Башкирская недвижимость 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	общая долевая собственность, 34-34/001-34/001/155/2016-262/5, 26.10.2016 г.
4.	Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №БН2-МКАСП/ДКП-1 от 07.10.2016 г.
5.	Ограничение (обременение) права:		
	5.1.1. вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.11.2016
	номер государственной регистрации:		34-34/001-34/001/155/2016-262/1
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 02.11.2010 г. по 25.09.2025 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление". ИНН 7723625776. ОГРН 1077759414281.
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Башкирская недвижимость 2" №1962-94168326 от 02.11.2010 г.

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Башкирская недвижимость 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Государственный регистратор _____ (подпись, М.П.) Лотарев Е. М. (фамилия, инициалы)

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Волгоградской области
Прошито и пронумеровано
листа (ов)
Ф.И.О. Лотарев Е.М.
Подпись
Дата

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом
расположенный по адресу:
пер. Юбилейный, дом № 4,
с. Заплавное,
Ленинского района,
Волгоградской области.

КОПИЯ ВЕРНА
АВЕРЬЯНОВ Р.В.

2006 год

Федеральное государственное унитарное предприятие

«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»

Ленинское отделение

Волгоградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация»

(наименование ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

КОПИЯ ВЕРНА

АВЕРЬЯНОВ Р.В.

на жилой дом

(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства

(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации	**Волгоградская область**
Административный район	**Ленинский**
Город (поселок)	**с. Заплавное**
Район города)	
Переулок	**Юбилейный**
Дом № Строение (корпус)	**4**

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	Ленинское отделение Волгоградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация»					
Инвентарный номер	18:230:002:000159090					
Реестровый номер	250506:002:000159090					
Кадастровый номер	34	15	060203	0020		
	18	230	002	000159090		
	А	Б	В	Г	Д	Е
Дата внесения сведений в реестр	27.12.2006 г.					

Паспорт составлен по состоянию на « 27 » декабря 2006 г.

Начальник (Тахтарова Н.Я.)

(Ф.И.О.)

М.П.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п\п	Наименование раздела прилагаемых документов	Номер страницы
1	Общие сведения	1
2	Состав объекта	2
3	Сведения о правообладателях объекта	3
4	Ситуационный план	4
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного	5
6	Поэтажный план Параметр	6,7,8
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	9
8	Отметки об обследовании	10

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Жилое
2	Фактическое использование	Жилое
3	Год постройки	2006
4	Общая площадь жилого дома	355,0
5	Жилая площадь жилого дома	129,3
6	Число этажей надземной части	2
7	Число этажей подземной части	1
8	Примечание	

1.1. РАНЕЕ ПРИСВОЕННЫЕ (СПРАВОЧНО)

Адрес	
Инвентарный номер	1025
Кадастровый номер	34:15:060203:0020:001025:0000
Литера	

КОПИЯ ВЕРНА
[illegible] Р.В.

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	параметр			Площадь застройки, кв.м	Высота, м	Износ	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				Наименование параметра	Единица измерения	Объем, куб.м				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	Жилой дом 2-х этажный	2006	Кирпич	объем	м³	1475	230,5	6,40	0	611699 ~~551612~~
А1	Подвал	2006	Бетон	объем	м³	240	120,1	2,0	0	50054 ~~43639~~
Г	Сарай	-	Дерево	объем	м³	65	27,0	2,40	30	10113 ~~8817~~
Г1	Сарай	-	Бетон	объем	м³	40	18,0	2,20	5	5701 ~~5064~~
Г2	Сарай	-	Бетон	объем	м³	8	4,0	2,0	5	1162 ~~1013~~
Г3	Уборная	-	Дерево	шт	шт	-	1,0	-	20	629 ~~548~~
I	Забор	-	Ж/бетон	площадь	м²	-	287,0	-	30	16577 ~~14487~~
II	Ворота	-	Металл	площадь	м²	-	13,3	-	0	1346 ~~1173~~
III	Калитка	-	Металл	площадь	м²	-	4,0	-	5	567 ~~494~~
IV	Ворота	-	Металл	площадь	м²	-	10,4	-	5	999 ~~871~~
									Итого:	719993 ~~627718~~

КОПИЯ ВЕРНА
АВЕРЬЯНОВ Р.В.

Текущие изменения внес
Ф.И.О. исполнителя
Дата 11.06.07 Подпись

Зачеркнутое не читать
дописанному верить

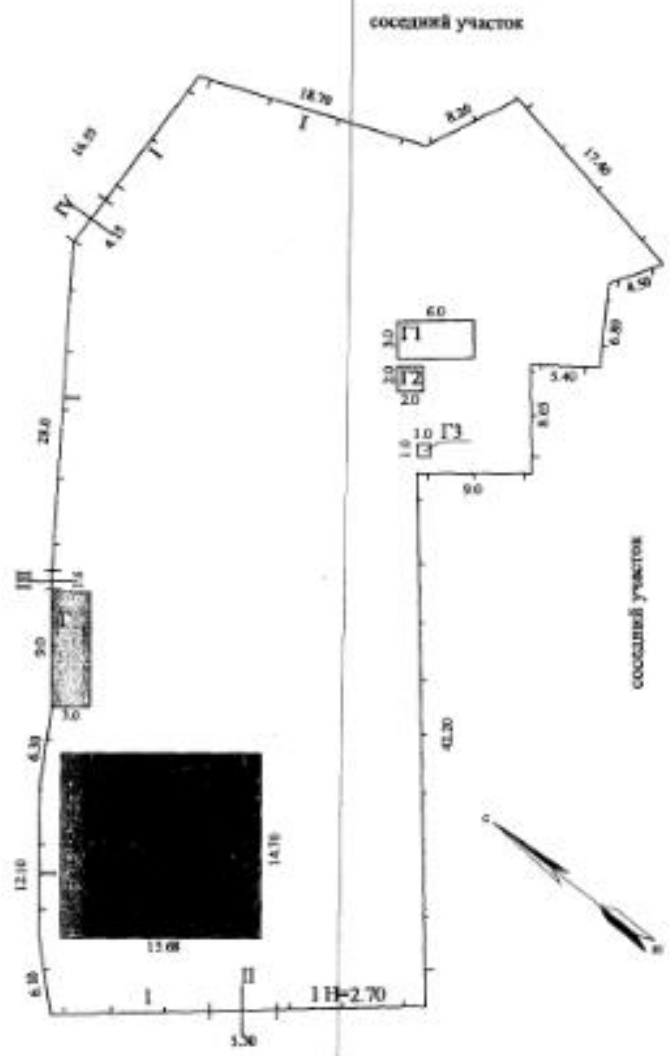
Зачеркнуто не читать, деникальному

3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц – Ф.И.О., паспортные данные; - для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	Ф.И.О. лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
~~1~~	~~27.12.2006 г.~~	~~Украинская Нина Александровна~~	~~Договор купли-продажи домовладения и земельного участка от 27.05.2002 г. Зарегистрирован ВОРУ 25.06.2002 г.~~	~~целая~~		
			~~Технический паспорт на жилой дом от 27.12.2006 г. Зарегистрировано в ГУФРС от 07.02.07 г.~~			
2	04.05.07 г.	Шумилинский Анатолий Александрович	Др. дарения ин. от 13.02.07 г. Зарег. в ГУФРС от 13.03.07 г.			

КОПИЯ ВЕРНА
Аверьянов Р.В.

4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



КОПИЯ ВЕРНА

АВЕРЬЯНОВ Р.В.

Ленинское отделение Волгоградского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	Тахтарова Н. Я. (Ф.И.О.)	27.12.2006 г. (дата) (подпись)	Адрес объекта: пер. Юбилейный дом № 4 с. Заплавное	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500

4.1. КООРДИНАТЫ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

(заполняется после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат зданий, сооружений)

Литера	№ точки	Координаты		Описание	Особые отметки
		X	Y		
1	2	3	4	5	6

4.2 ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

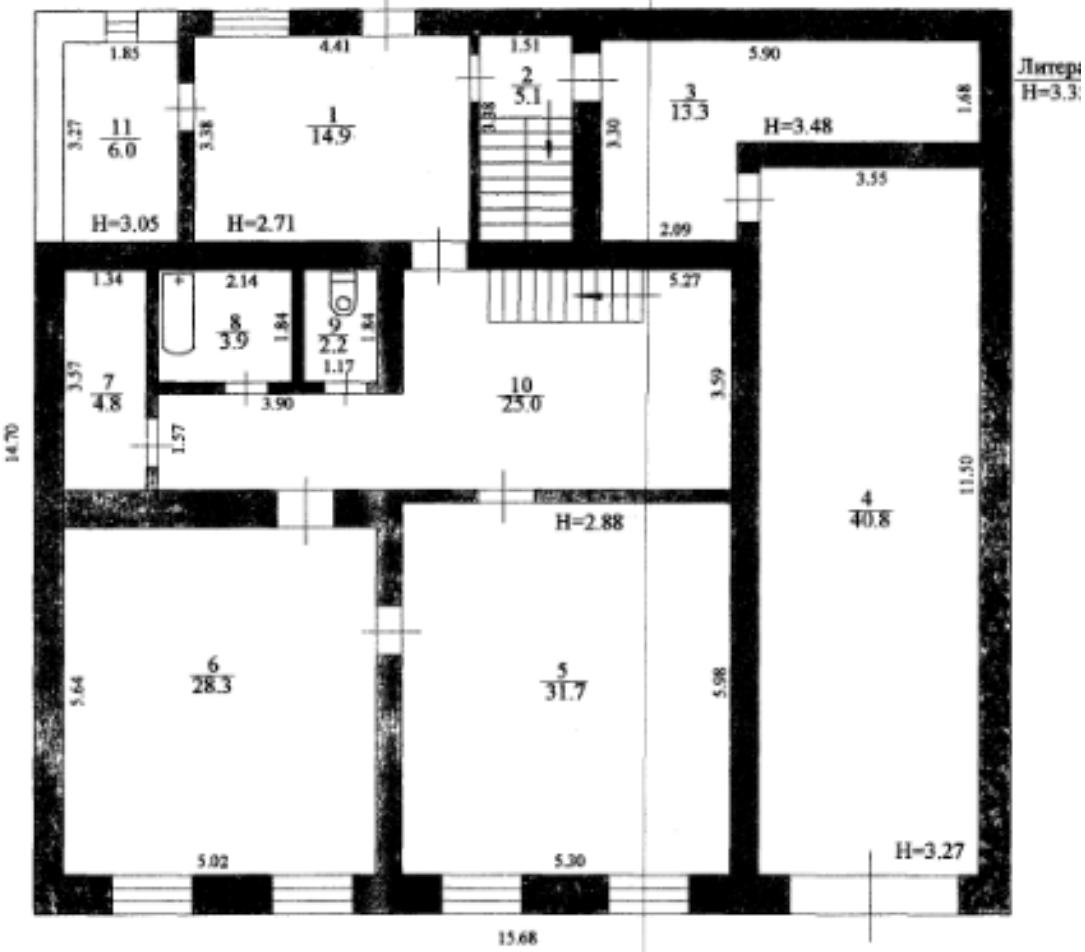
Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
-	2154	351	-	-	1803	

5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ на плане (литера)	Водопровод (кв.м)		Канализация (кв.м)		Отопление (кв.м)		Горячее водоснабжение (кв.м)		Газоснабжение (кв.м)		Энергоснабжение (кв.м)	Другие элементы благоустройства
	центральный	автономный	центральная	автономная	центральное	автономное	центральное	автономное	центральное	автономное		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	**355,0**	-	-	**355,0**	-	**355,0**	-	**355,0**	**355,0**	-	**355,0**	-
А1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**93,2**	-

КОПИЯ ВЕРНА
АВЕРЬЯНОВ Р.В.

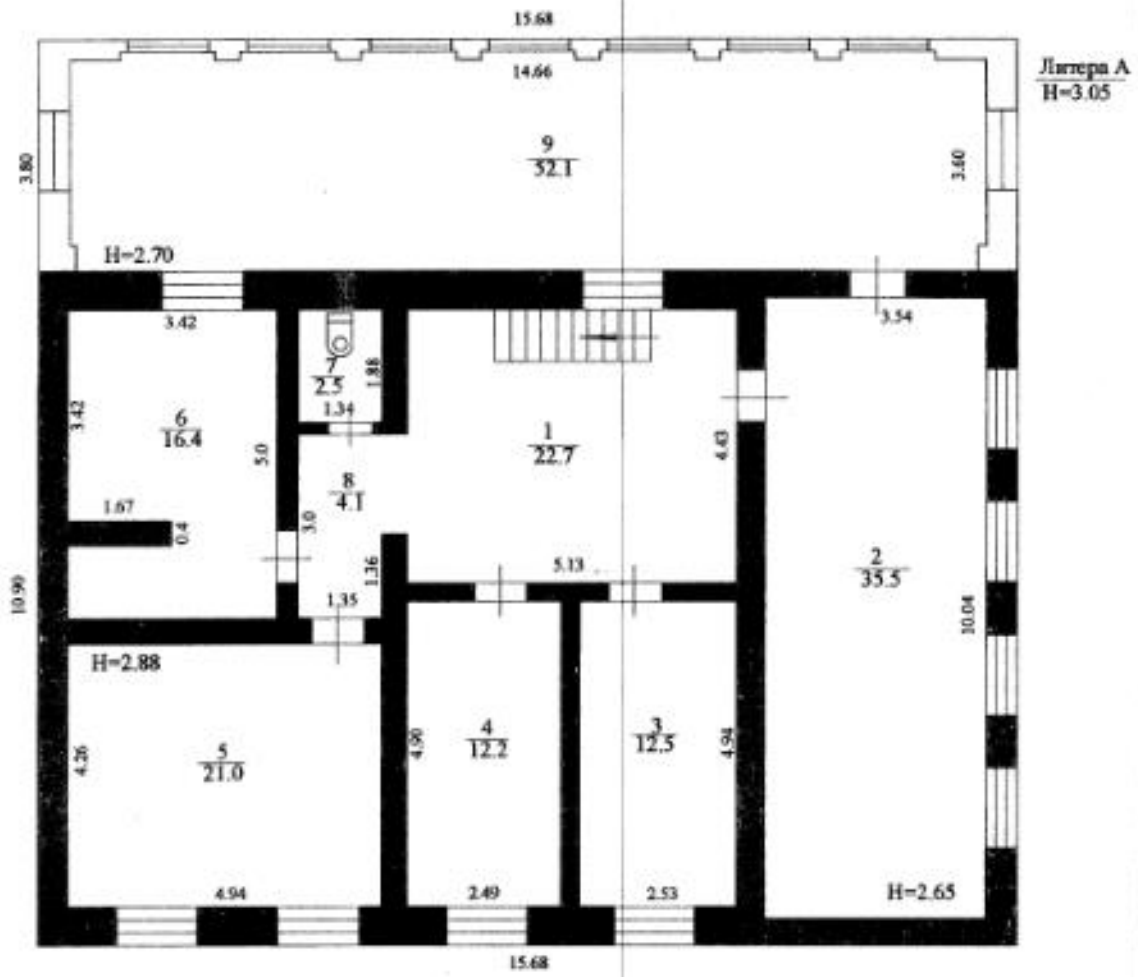
6. ПОТАЖНЫЙ ПЛАН I ЭТАЖА



КОПИЯ ВЕРНА
АВЕРЬЯНОВ Р.В.

Ленинское отделение Волгоградского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	Тахтарова Н. Я. (Ф.И.О.)	27.12.2006 г. (дата) (подпись)	Адрес объекта: пер. Юбилейный, дом № 4, с. Заплавное	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:100

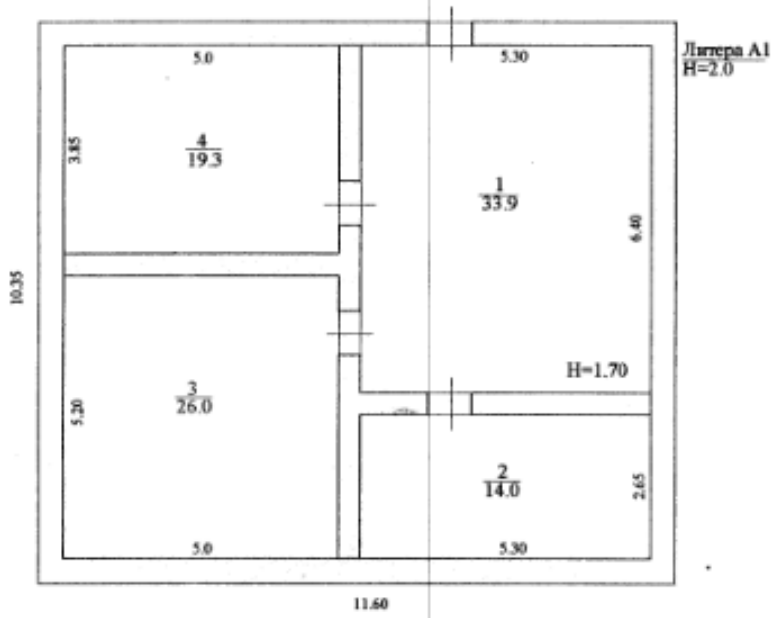
7. ПОТАЖНЫЙ ПЛАН II ЭТАЖА



КОПИЯ ВЕРНА
Аверьянов Р.В.

Ленинское отделение Волгоградского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	Тахтарова Н. Я. (Ф.И.О.)	27.12.2006 г. (дата)	Адрес объекта: пер. Юбилейный дом № 4	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:100

8. ПОТАЖНЫЙ ПЛАН ПОДВАЛА



КОПИЯ ВЕРНА
АВЕРЬЯНОВ Р.В.

Ленинское отделение Волгоградского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	Тахтарова Н. Я. (Ф.И.О.)	27.12.2006 г. (дата) (подпись)	Адрес объекта: пер. Юбилейный дом № 4 с. Заплавное	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:100

9. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т. п.	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м	в т. ч. (кв.м)			Площадь помещений вспомогательного использования (лоджии, балконы), кв.м	Высота	Самовольно перестроенная или перепланированная площадь, кв.м	Примечание
						общая площадь жилого помещения	из нее					
							жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	1	1	1	Коридор	14,9	14,9		14,9		2,71		
			2	Коридор	5,1	5,1		5,1		2,71		
			3	Подсобная	13,3	13,3		13,3		3,48		
			4	Гараж	40,8	40,8		40,8		3,27		
			5	Жилая	31,7	31,7	31,7			2,88		
			6	Кухня	28,3	28,3		28,3		2,88		
			7	Кладовая	4,8	4,8		4,8		2,88		
			8	Ванная	3,9	3,9		3,9		2,88		
			9	Туалет	2,2	2,2		2,2		2,88		
			10	Коридор	25,0	25,0		25,0		2,88		
			11	Котельная	6,0	6,0		6,0		3,05		
			Итого по I этажу:		176,0	176,0	31,7	144,3				
А	II	1	1	Коридор	22,7	22,7		22,7		2,88		
			2	Жилая	35,5	35,5	35,5			2,65		
			3	Жилая	12,5	12,5	12,5			2,88		
			4	Жилая	12,2	12,2	12,2			2,88		
			5	Жилая	21,0	21,0	21,0			2,88		
			6	Жилая	16,4	16,4	16,4			2,88		
			7	Туалет	2,5	2,5		2,5		2,88		
			8	Коридор	4,1	4,1		4,1		2,88		
			9	Веранда	52,1	52,1		52,1		2,70		
			Итого по II этажу:		179,0	179,0	97,6	81,4				
			Всего по строению:		355,0	355,0	129,3	225,7				
А1	Подвал		1	Хоз.часть	КОПИЯ ВЕРНА				33,9	1,70		
			2	Хоз.часть	Аверьянов Р.В.				14,0	1,70		
			3	Хоз.часть					26,0	1,70		
			4	Хоз.часть					19,3	1,70		
			Всего по подвалу:						93,2			

10. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата исполнения работы	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
27.12.2006 г.	*Морозова Г. В.*		*Тахтарова Н. Я.*	

Отметки о последующих изменениях (текущих изменений нет).

Дата обследования	« » 200 г.	« » 200 г.	« » 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

Отметки о последующих изменениях (текущих изменений нет).

Дата обследования	« » 200 г.	« » 200 г.	« » 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

КОПИЯ ВЕРНА
Аверьянов Р.В.

Отметки о последующих изменениях (текущих изменений нет).

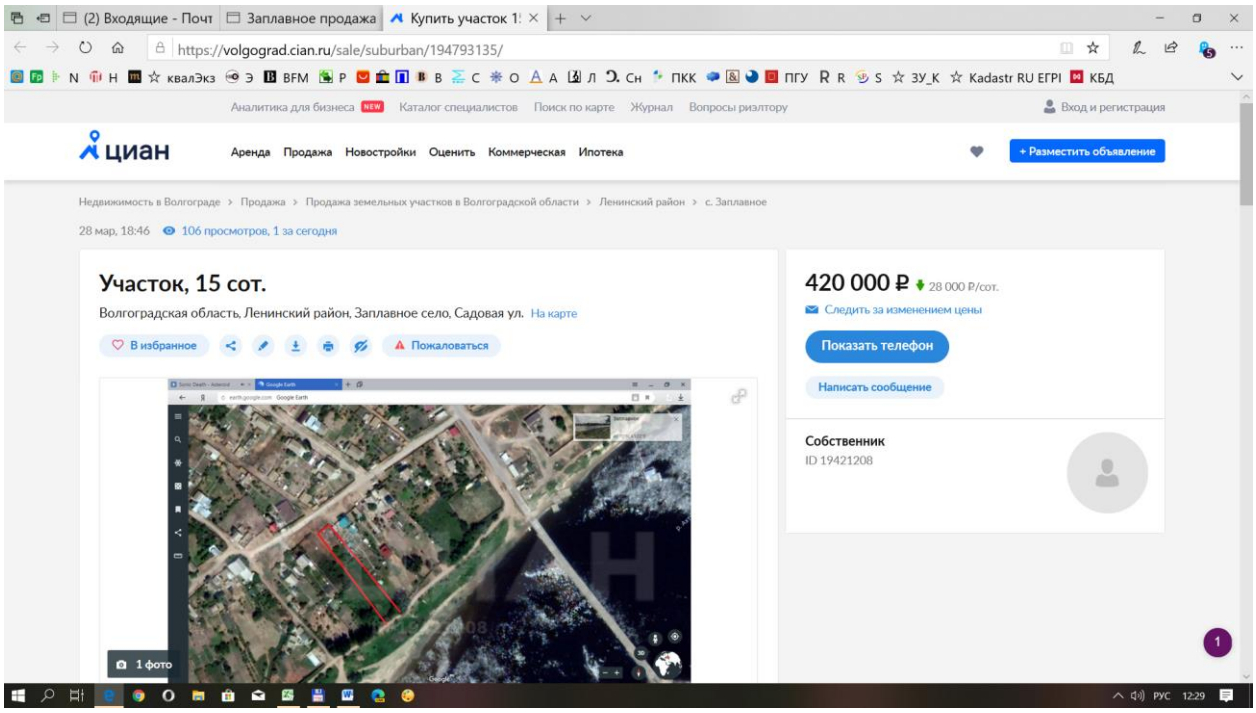
Дата обследования	« » 200 г.	« » 200 г.	« » 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

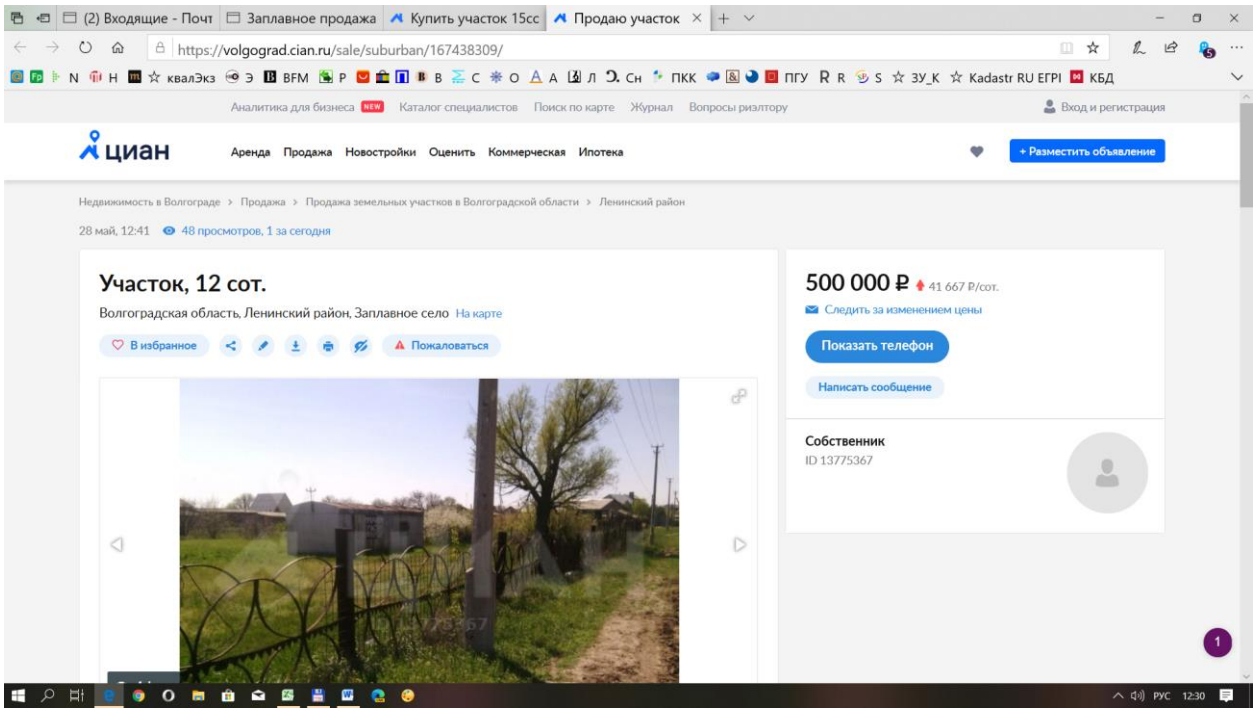
КОПИЯ ВЕРНА

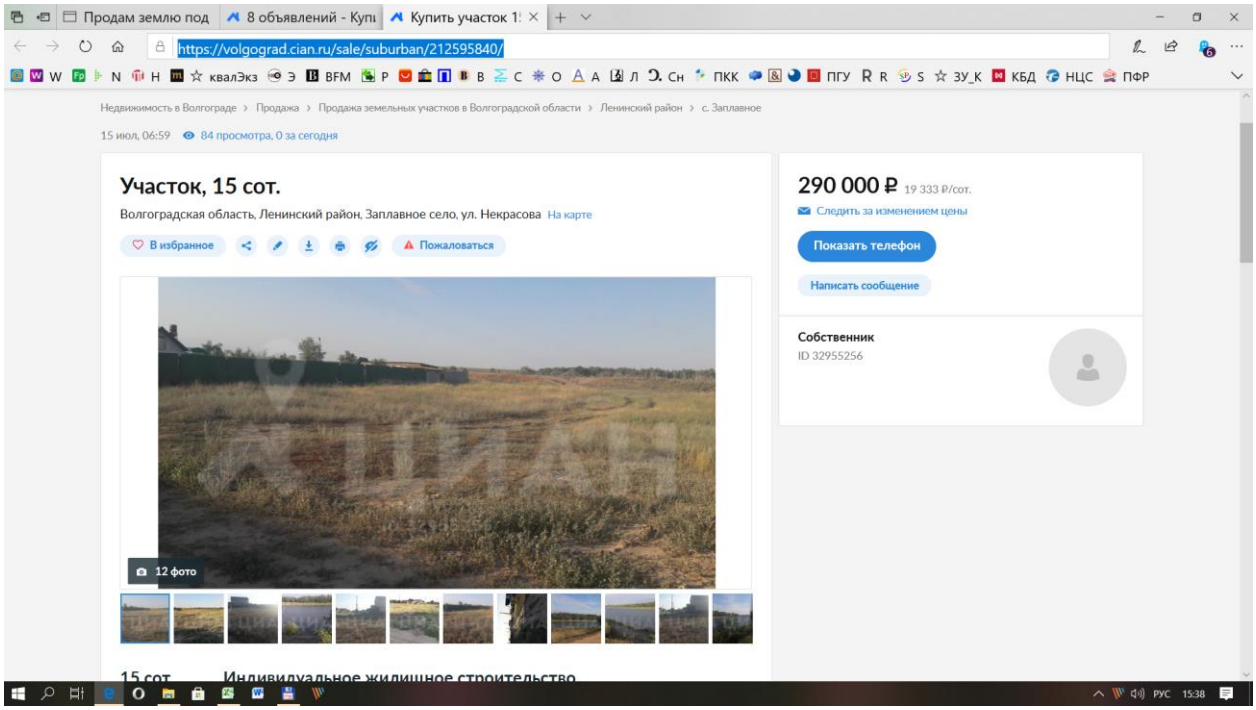
Аверьянов Р.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ АНАЛОГИ

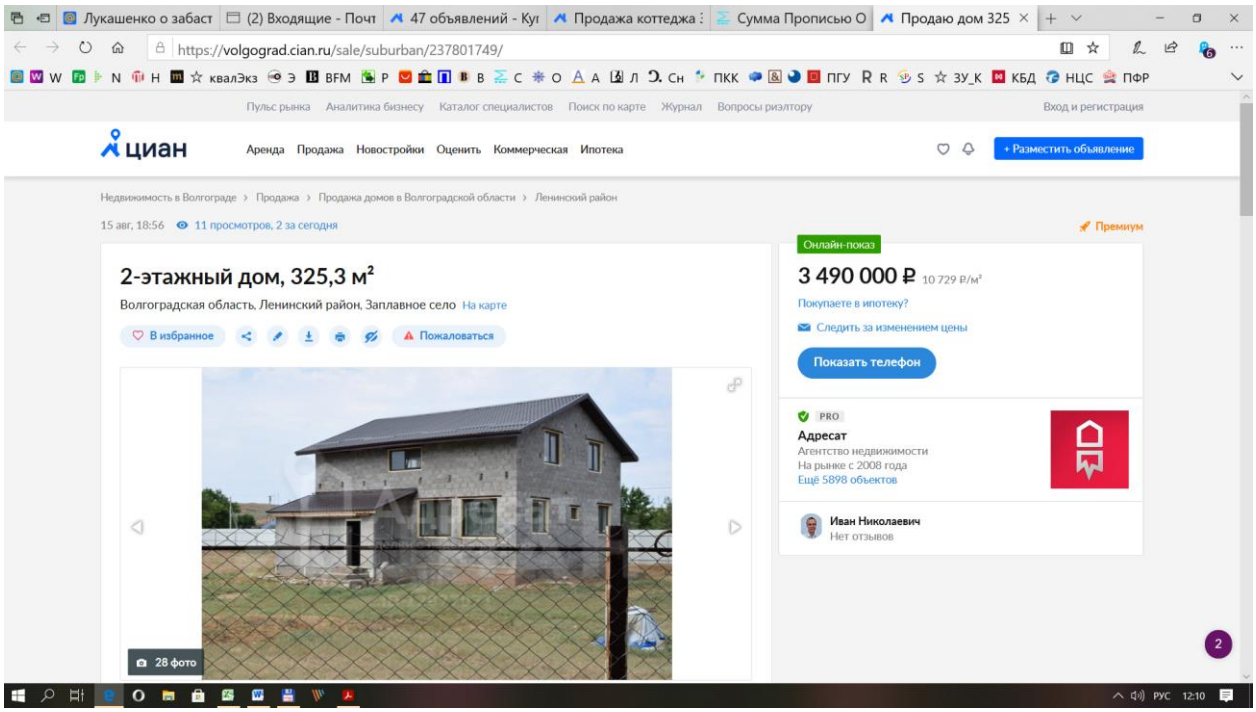
Земельные участки

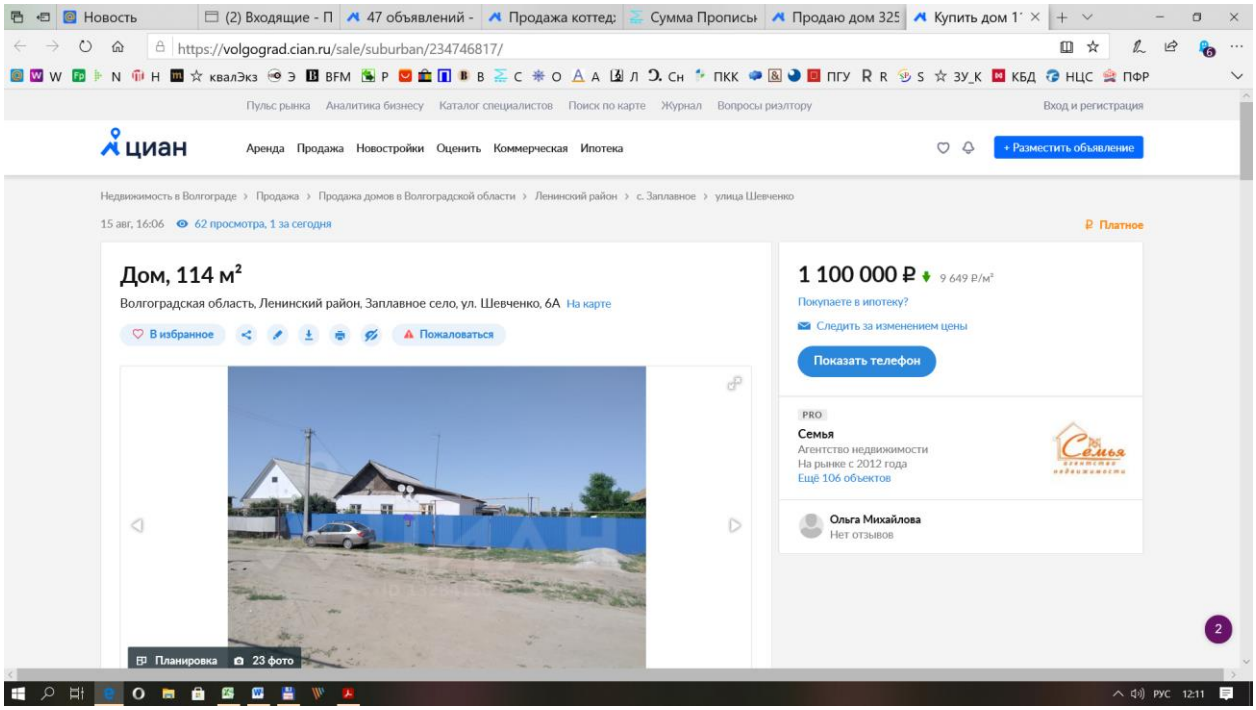


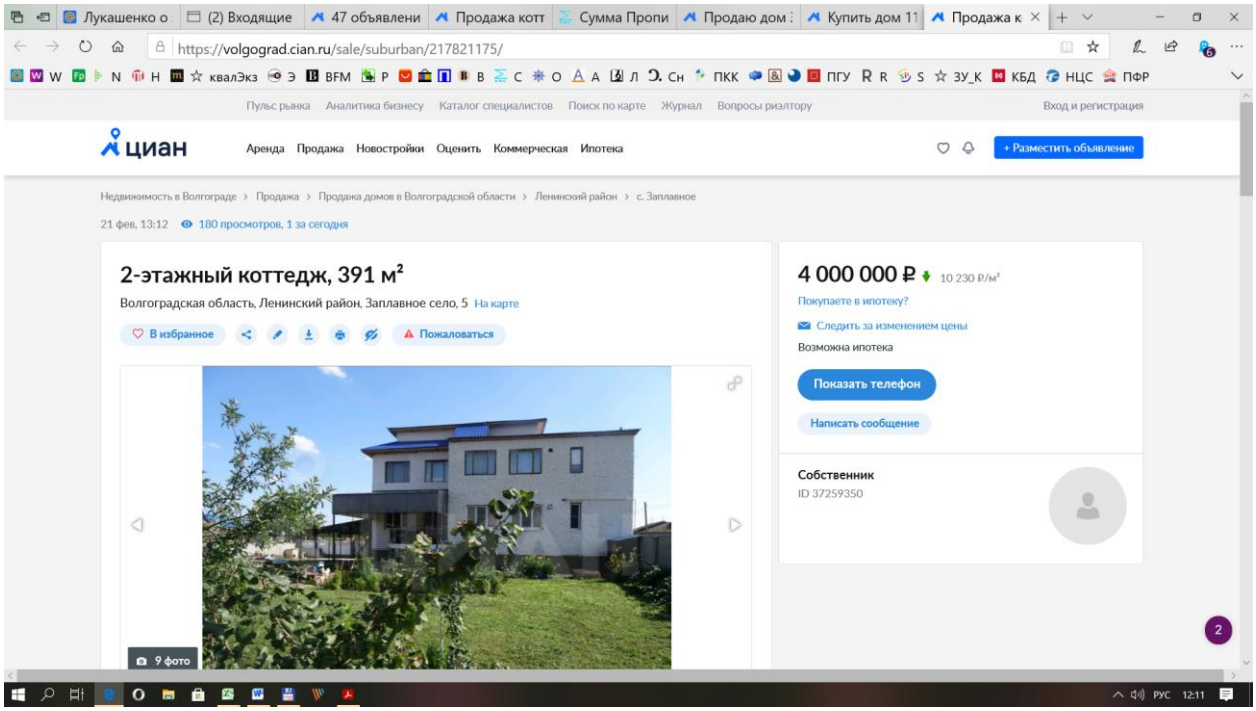



https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/212595840/
Недвижимость в Волгограде › Продажа › Продажа земельных участков в Волгоградской области › Ленинский район › с. Заплавное
15 июл, 06:59 84 просмотра, 0 за сегодня
Участок, 15 сот.
Волгоградская область, Ленинский район, Заплавное село, ул. Некрасова На карте
В избранное
Пожаловаться
290 000 ₽ 19 333 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Показать телефон
Написать сообщение
Собственник
ID 32955256
12 фото
15 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Дома


https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/237801749/
Пульс рынка Аналитика бизнесу Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация
циан
Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека
+ Разместить объявление
Недвижимость в Волгограде › Продажа › Продажа домов в Волгоградской области › Ленинский район
15 авг, 18:56 11 просмотров, 2 за сегодня
Премиум
Онлайн-показ
2-этажный дом, 325,3 м²
Волгоградская область, Ленинский район, Заплавное село На карте
В избранное
Пожаловаться
3 490 000 ₽ 10 729 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Показать телефон
PRO
Адресат
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Ещё 5898 объектов
Иван Николаевич
Нет отзывов
28 фото


https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/234746817/
циан
Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека
+ Разместить объявление
Недвижимость в Волгограде › Продажа › Продажа домов в Волгоградской области › Ленинский район › с. Заплавное › улица Шевченко
15 авг, 16:06 62 просмотра, 1 за сегодня
Платное
Дом, 114 м²
Волгоградская область, Ленинский район, Заплавное село, ул. Шевченко, 6А На карте
В избранное Пожаловаться
1 100 000 ₽ 9 649 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Показать телефон
PRO
Семья
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Ещё 106 объектов
Ольга Михайлова
Нет отзывов
Планировка 23 фото


https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/217821175/
циан
Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека
+ Разместить объявление
Недвижимость в Волгограде › Продажа › Продажа домов в Волгоградской области › Ленинский район › с. Заплавное
21 фев, 13:12 180 просмотров, 1 за сегодня
2-этажный коттедж, 391 м²
Волгоградская область, Ленинский район, Заплавное село, 5 На карте
В избранное Пожаловаться
4 000 000 ₽ 10 230 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Возможна ипотека
Показать телефон
Написать сообщение
Собственник
ID 37259350
9 фото

Прошнуровано, пронумеровано

Всего 89 (восемьдесят девять) листов

Ген. Директор _____ Слуцкий Д.Е.