



## **ОТЧЕТ №37-06-16АОБ ОЦЕНКЕ**

**справедливой стоимости  
земельного участка площадью 623 кв.м и жилого дома общей площадью  
138,4 кв.м,  
расположенных по адресу: Волгоградская обл., Дубовский р-н, г. Дубовка,  
ул. им Королева, 34**



**Заказчик:  
ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»**

**Оценочная компания:  
ООО «Агентство оценки и аудита»**

**Дата оценки:  
06 июня 2016 года**

**Основание проведения оценки:  
Приложение №19-Р2-113-16 от 03 июня 2016г. к Договору №Р2-О/2015-  
АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.**

**Дата составления отчета об оценке:  
10 июня 2016 года**

**Москва-2016**

10 июня 2016 года

### Заключение о стоимости

Оценщики ООО «Агентство оценки и аудита» на основании Приложения №19-Р2-113-16 от 03 июня 2016г. к Договору №Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. произвели оценку справедливой стоимости права собственности на земельный участок площадью 623 кв.м, и жилой дом, назначение: жилое, одноэтажный, общей площадью 138,4 кв.м, расположенные по адресу: Волгоградская обл., Дубовский р-н, г. Дубовка, ул. им Королева, 34.<sup>1</sup>

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является Определение справедливой стоимости объекта оценки для отражения справедливой стоимости объекта в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда.

Оценка производилась на основании предоставленной документации и интервью с Заказчиком.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости»,

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Агентство оценки и аудита» о стоимости объекта оценки.

---

Справедливая стоимость\* оцениваемого объекта, расположенного по адресу Волгоградская обл., Дубовский р-н, г. Дубовка, ул. им Королева, 34 по состоянию на 06 июня 2016 года составила округленно:

---

\* согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и

жилых домов, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.

**1 759 000 (Один миллион семьсот пятьдесят девять тысяч) рублей,**

**в том числе:**

№ п/п	Наименование	Площадь кв.м.	Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб.
1	Земельный участок	623	437 025
2	Жилой дом	138,4	1 321 534
	Итого		1 758 559
	Итого (округленно)		1 759 000

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения рыночной стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением, Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»	Оценщики:
Олейников В.А. _____ 	Олейников В.А. _____

10 июня 2016 года

3

Номер отчета: 37-06-16А

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

## Заключение

<b>1</b>	<b>Общие сведения</b>	<b>5</b>
1.1	Основные факты и выводы	5
1.2	Задание на оценку	5
1.3	Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе	7
1.4	Допущения и ограничительные условия	7
1.5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
<b>2</b>	<b>Основные определения, понятия и методология оценки</b>	<b>9</b>
2.1	Основные понятия	9
2.2	Обзор применяемых подходов к оценке	10
<b>3</b>	<b>Описание объекта оценки</b>	<b>13</b>
3.1	Анализ прав на оцениваемый объект	13
3.2	Описание объектов оценки	14
3.3	Описание района расположения объекта оценки	15
<b>4</b>	<b>Анализ рынка</b>	<b>18</b>
4.1	Макроэкономический обзор	18
4.2	Обзор рынка загородной недвижимости Волгоградской области	20
<b>5</b>	<b>Процесс оценки</b>	<b>23</b>
5.1	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	23
5.2	Подходы к оценке рассматриваемых земельных участков	24
5.3	Расчет стоимости земельного участка	25
5.4	Внесение корректировок в цены аналогов земельных участков	28
5.5	Расчет стоимости домовладения.	32
5.6	Внесение корректировок в цены аналогов домовладений	33
<b>6</b>	<b>Согласование результатов</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>Итоговое заключение о стоимости.</b>	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>Подтверждение качества оценки.</b>	<b>41</b>
<b>9</b>	<b>Использованные материалы нормативного и методического характера.</b>	<b>42</b>
<b>10</b>	<b>Приложения</b>	<b>43</b>

# 1 Общие сведения

## 1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на земельный участок площадью 623 кв.м, и жилой дом, назначение: жилое, одноэтажный, общей площадью 138,4 кв.м, расположенные по адресу: Волгоградская обл., Дубовский р-н, г. Дубовка, ул. им Королева, 34.
Результаты оценки, полученные различными подходами	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	<b>1 759 000</b>
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость объекта оценки, (округленно) рублей	<b>1 759 000 (Один миллион семьсот пятьдесят девять тысяч) рублей</b>

## 1.2 Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Приложение №19-Р2-113-16 от 03 июня 2016г. к Договору №Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
Объект оценки	Право собственности на земельный участок площадью 623 кв.м, и жилой дом, назначение: жилое, одноэтажный, общей площадью 138,4 кв.м, расположенные по адресу: Волгоградская обл., Дубовский р-н, г. Дубовка, ул. им Королева, 34
Имущественные права на объекты оценки	Оценке подлежит право собственности <sup>1</sup>
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
Виды стоимостей	Справедливая <sup>2</sup> стоимость
Дата оценки	06 июня 2016 года <sup>3</sup>
Дата составления отчета	10 июня 2016 года
Номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №37-06-16А
Допущения и ограничения	См. п. 4 настоящего Отчета
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев <sup>4</sup>
Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки	66,8529 руб./долл.

<sup>1</sup> - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и 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».

**Права аренды** недвижимого имущества – права пользования в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды. По договору аренды арендодатель

5

Номер отчета: 37-06-16А

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ). Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату

<sup>2</sup> - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. *Рыночная стоимость* – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 в форме публичной оферты;
- 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».

<sup>3</sup> - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256, «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

<sup>4</sup> - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256, «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

### 1.3 Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе

#### Сведения о Заказчике

<b>Наименование организации</b>	ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
<b>Реквизиты</b>	Юридический адрес 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8 ИНН / КПП 7723625776 / 770701001 р/с 40701 810 2 2021 0000003 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Телефон: (495) 58-58-124 Заместитель генеральный директор: Саркисов А.Г..

#### Сведения об Оценщиках и Исполнителе

<b>Оценщики</b>	
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Олейников Владимир Анатольевич: Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь», регистрационный № 1153 от 16 января 2014 г.
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Олейников Владимир Анатольевич: • Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 498868 от 15.03.2004 г., рег. № 2214, выдан Государственным университетом по землеустройству; • Свидетельство о повышении квалификации от 17.01.2012г., рег. 19971, выдано Государственным университетом по землеустройству.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/10008/6 от 11.03.2016 г, действителен с 11.03.2016 г. по 10.03.2017 г ОАО «Альфа Страхование». Страховая сумма – 3 000 000 рублей
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	Олейников Владимир Анатольевич – 11 лет
<b>Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор</b>	
<b>Организационно-правовая форма и наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита»
<b>ОГРН</b>	ОГРН 1107746294150 от 16 апреля 2010 г.
<b>Адрес местонахождения оценщиков</b>	109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, офис №002/01
<b>ИНН/КПП</b>	7709604990/ 770901001
<b>Генеральный директор</b>	Олейников Владимир Анатольевич
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании</b>	Полис №0991R/776/10001/6 от 14.01.2016 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» Страховая сумма – 50 000 000 рублей. Период страхования: с 14 января 2016 г. по 13 января 2017г.
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах</b>	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

### 1.4 Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщики исходили из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
3. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой

собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
7. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой, а именно: предоставление имущества в залог в качестве обеспечения обязательств заёмщика. Оценщик не несет ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
10. Мнение оценщиков относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Анализ оцениваемых прав проводился на основании предоставленных заказчиком копий документов.
13. Согласно п. 7 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки». В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости

объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

### 1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты НП «Саморегулируемой организации оценщиков «Сибирь».
6. Стандарты Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки»

## 2 Основные определения, понятия и методология оценки

### 2.1 Основные понятия

**Оценочная деятельность** - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

**Объект оценки** - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется 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.

**Виды стоимости** объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- **ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждения имущества;

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной

стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- **кадастровая стоимость** – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
- **прогнозируемая стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден через 12 месяцев после даты 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).

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**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.

**Информация, используемая при проведении оценки**, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

## 2.2 Обзор применяемых подходов к оценке

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3, 7), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, либо ставки капитализации, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки, либо их капитализацию.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В случае отсутствия достаточного количества аналогов для применения сравнительного подхода методом сравнения единицы, возможно применение сравнительного метода основанного на применение мультипликаторов (данный метод распространен при расчете стоимости предприятий (бизнеса) сравнительным подходом).

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

### 3 Описание объекта оценки

#### 3.1 Анализ прав на оцениваемый объект

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице и установлены на основании копий документов предоставленных заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверял.

Таблица 1. Анализ прав на оцениваемый земельный участок.

Наименование показателя	Описание
Объект оценки	Земельный участок
Адрес объекта	Волгоградская обл., Дубовский р-н, г. Дубовка, ул. им Королева, 34
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства жилого дома
Кадастровый номер земельного участка (по данным кадастрового паспорта)	34:05:010140:0058
Кадастровая стоимость, руб.	572 437,32*
Общая площадь земельного участка, кв.м	623
Субъекты права	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Рентный 2»
Вид права	Общая долевая собственность
Серия номер и дата выдачи свидетельства	34-АА № 548768 от 02 мая 2012 года
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

\*По данным публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

Таблица 2. Анализ прав на оцениваемый дом.

Наименование показателя	Описание
Объект оценки	Жилой дом, назначение: жилое, двухэтажный
Общая площадь объекта, кв.м	138,4
Адрес объекта оценки	Волгоградская обл., Дубовский р-н, г. Дубовка, ул. им Королева, 34
Имущественные права на объект	собственность
Свидетельство на право собственности	34-АА № 548767 от 02 мая 2012 года
Инвентарный номер	-
Кадастровый (или условный) номер	34:05:00 00 00:0000:208:000448
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Рентный 2»
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Соответствие фактической планировки объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует (перепланировки и переустройство объекта оценки не выявлено)

\*– копии указанных документов приведены в приложении к отчету.

### 3.2 Описание объектов оценки

Таблица 3. Общее описание земельного участка

Характеристика	Значение
Наименование объекта	Земельный участок
Фактическое использование	Для строительства жилого дома
Улучшения земельного участка	Жилой дом и пр. хозяйственные постройки
Подъезд	Имеется
Местоположение земельного участка	В юго-западной части Ленинского района

Таблица 4. Общее описание улучшений

Характеристика	Значение
Наименование объекта	Дом, назначение: жилое, двухэтажный
Тип дома	Одноэтажный кирпичный индивидуальный жилой дом
Назначение здания	Жилое
Год постройки	1995
Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м	138,4
Жилая площадь, кв.м	83
Подсобная площадь, кв.м	55,4
Этажность здания	2 этажа
Состав объекта	5 жилых комнат, 1 отдельный санузел, кухня, 3 коридора, котельная, мансарда
Площадь кухни, кв.м	14,7
Высота этажа, м	1 этаж – 2,6 2 этаж – 2,5
Коммуникации	Канализация, водоснабжение, электроснабжение, автономные отопление, горячее водоснабжение, телефон
Основной материал стен	Кирпич
Вид, состояние отделки	Внутренняя отделка: Удовлетворительная (полы – дощатые, окрашенные; стены – обои; потолок – побелка) Внешняя отделка: отсутствует
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Соответствие планировки плану БТИ	Соответствует

### 3.3 Описание района расположения объекта оценки

Дубовка — город (с 1803) в России, административный центр Дубовского района Волгоградской области, образует городское поселение город Дубовка. Основан в 1734 году. Население - 14 272 (2016)

Город расположен на восточных склонах Приволжской возвышенности, на правом берегу Волгоградского водохранилища, в 52 км от центра Волгограда (в 37 км от Тракторозаводского района).

Население – 14 272 чел. (на 2016 г.)

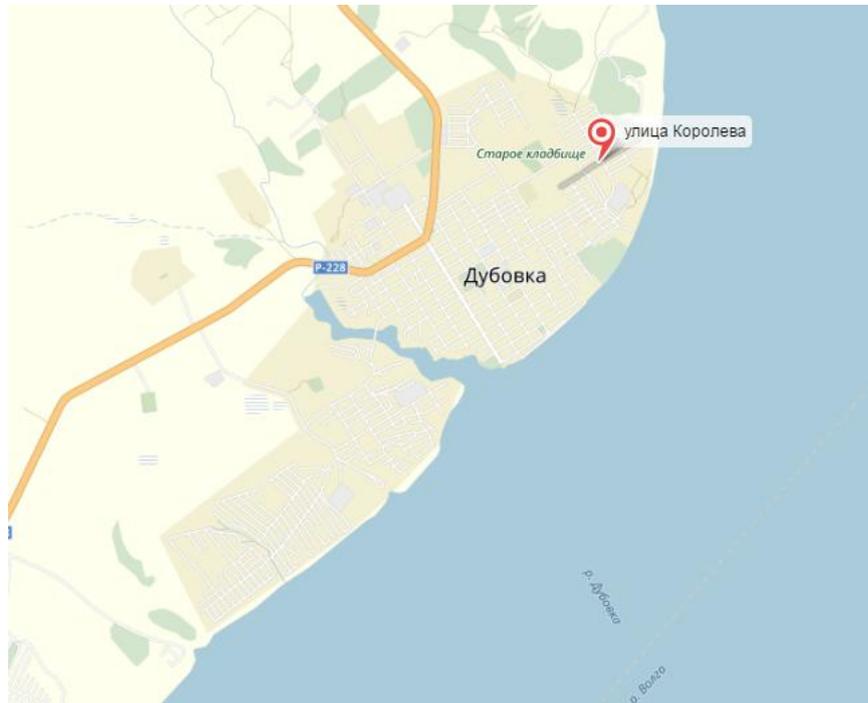
Главной достопримечательностью города является Свято-Вознесенский Дубовский монастырь основанный в 1871 году.

В 3 километрах к северу от Дубовки, на правом берегу Волги, расположено Водянское городище — развалины золотоордынского города XIV века, отождествляемого с Бельджаменом. Локализация Бельджамена на месте Водянского городища оспаривается.

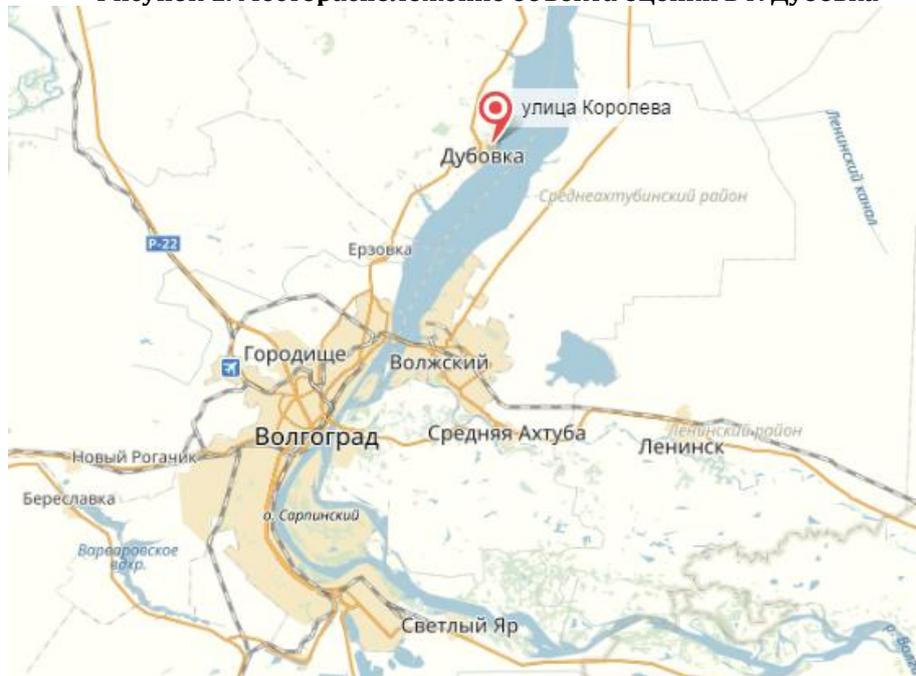
В Дубовке находятся:

- Хлебоприёмный пункт
- ООО «Водолей» (Минеральная вода)
- Хлебный завод
- Дубовский мясокомбинат
- Агропромснаб
- Миникомбинат по производству стройматериалов
- ООО «Волгокартон» (производство гофрокартона и упаковки из гофрокартона)

*По материалам информационного портала <https://ru.wikipedia.org>*



**Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки в г. Дубовка**



**Рисунок 2. Расположение в Волгоградской области**

Таблица 5. Фотографии объектов оценки



## 4 Анализ рынка

### 4.1 Макроэкономический обзор

#### Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	март	кв.-март	февр.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. м-ду) <sup>б)</sup>	кв.-март
ВВП <sup>1)</sup>	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup>	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 <sup>7)</sup>	-0,2	99,5 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 <sup>7)</sup>		34024 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 <sup>6)</sup>	99,7 <sup>6)</sup>	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 <sup>8)</sup>		59,3 <sup>8)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 <sup>8)</sup>		37,8 <sup>8)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

\* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март - в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

<sup>4)</sup> Данные изменены за счет получения отчетных данных

<sup>5)</sup> Предварительные данные.

<sup>6)</sup> Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

<sup>7)</sup> Оценка Росстата.

<sup>8)</sup> Оценка.

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесячного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

- Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

- После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

- Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

- Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.
- Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.
- Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.
- Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года). • Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).
- По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

## 4.2 Обзор рынка загородной недвижимости Волгоградской области

Средние цены предложения на загородном рынке городов-миллионеров в мае 2016 года (фактическое значение и изменение за месяц)

Город	Все дома, руб/м²		<75 м²		75-150 м²		150-250 м²		>250 м²	
	Значение	Изменение	Значение	Изменение	Значение	Изменение	Значение	Изменение	Значение	Изменение
Волгоград	24 906	-1%	1 084 323	+0%	2 745 954	+4%	5 273 171	-4%	9 459 456	-11%
Воронеж	31 412	+0%	1 387 746	-2%	3 458 294	+3%	6 670 357	+3%	11 780 665	-5%
Екатеринбург	31 912	-3%	1 297 968	-2%	3 357 852	+1%	6 439 931	-1%	* н.д.	* н.д.
Казань	30 644	-3%	1 144 283	-5%	3 759 481	+0%	6 822 499	+0%	14 351 876	+0%
Красноярск	27 962	-3%	1 121 301	-1%	3 081 099	-2%	5 501 121	-11%	13 585 070	+6%
Московский регион	48 637	+3%	1 884 079	-2%	4 161 487	-2%	9 419 543	+4%	* н.д.	* н.д.
Нижний Новгород	27 845	-4%	1 141 914	-6%	3 106 899	-1%	6 285 556	-7%	14 993 330	+3%
Новосибирск	25 609	-5%	1 005 871	-6%	2 825 446	-5%	5 930 224	+0%	12 568 235	-4%
Омск	20 795	-5%	774 237	-6%	2 583 424	+1%	5 128 239	+2%	10 429 755	-10%
Пермь	27 442	-6%	1 088 134	-11%	2 903 864	-3%	5 796 238	-3%	11 606 980	+2%
Ростов-на-Дону	44 615	-2%	2 542 325	-2%	4 304 127	-2%	7 960 972	+1%	18 764 819	-11%
С.-Петербург и Ленобласть	37 611	-4%	1 512 841	-2%	3 889 076	-2%	8 681 653	-5%	20 497 550	-13%
Самара	31 743	-4%	1 202 366	-9%	3 425 465	+0%	6 850 198	+1%	16 036 353	+3%
Уфа	26 961	-3%	1 104 330	-7%	3 005 635	+0%	5 761 926	+0%	13 681 713	+7%
Челябинск	25 029	+0%	989 938	+1%	2 870 889	-2%	5 644 539	-1%	13 152 161	+7%

\* Из-за существенного сдвига в структуре предложения домов площадью больше 250 м² в Московском регионе и Екатеринбурге динамика цен в этом сегменте не рассчитывалась.

Основную долю сегмента жилой недвижимости в Дубовке представляют индивидуальные дома.

При этом по данным интернет сайтов объявлений (avito; cian; яндекс недвижимость и пр.)

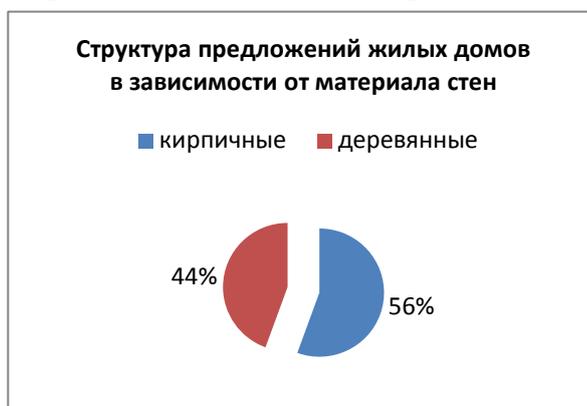
Диапазон цен на земельные участки в г. Дубовка составляет от 200 до 600 руб. за кв.м. в зависимости от наличия коммуникаций и площади объекта.

При этом, в основной массе, участки продаются без коммуникаций. Из 5 предложений только у 1 имеется подключение ко всем или к части коммуникациям. По остальным параметрам участки сопоставимы.

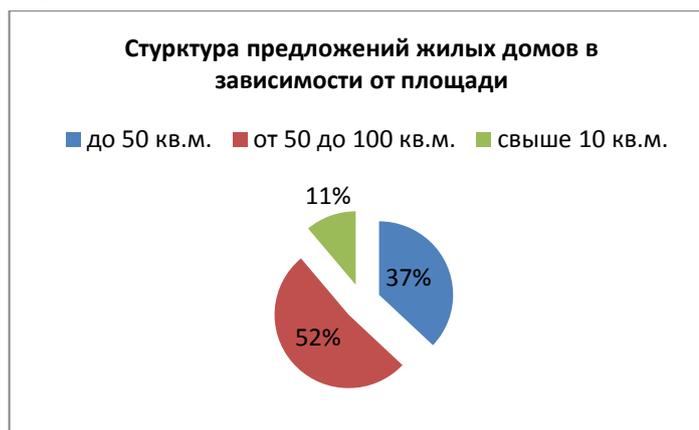
Предложения жилых домов более разнообразно здесь роль играет: площадь дома, материал стен, а так же тип отделки.

В ходе анализа предложений размещенных на вышеуказанных порталах Оценщики вывели следующие соотношения:

В зависимости от материала стен количество предложений на рынке примерно равно.



В зависимости от площади наибольшее количество предложений представлено жилыми домами с площадью от 50 до 100 кв.м., чуть меньше предложений домов с площадью до 50 кв.м. и наконец самый малочисленный сегмент – свыше 100 кв.м. при этом дома площадью свыше 150 кв.м. практически не встречаются на рынке.



В зависимости от состояния отделки предложения так же делятся на три группы. Наиболее часто встречающиеся предложения – по продаже помещений в удовлетворительном состоянии, либо с небольшими дефектами. Дома в хорошем состоянии или с евроотделкой представлены в значительно меньшем количестве.



Информация о спросе в районе объекта оценки не найдена.

Диапазон цен на жилые дома составляет от 7 000 до 20 000 руб. за кв.м. в зависимости от материалов стен, внутренней и внешней отделки дома. Так же стоит учесть что цена предложения зачастую включает подсобные строения и состояние участка (наличие плодовых деревьев и пр.)

Средняя цена индивидуального жилого дома в удовлетворительном состоянии площадью от 100 до 150 кв.м. составляет 13 000 руб. за кв.м.

*По данным объявлений размещенных на сайтах: avito.ru; cian.ru: <https://realty.yandex.r>.*

## 5 Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256), проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) установление качественных и количественных характеристик объекта оценки;
- 3) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 4) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 5) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

### 5.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

1. Являться законодательно разрешенным, т. е. соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;
2. Физически осуществимо, т. е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения должны позволять реализовать выбранный вариант использования;
3. Должно быть финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т. е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;
4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

На практике принцип наилучшего и наиболее эффективного использования является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее

эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Проведя анализ с учетом вышеописанных критериев, эксперты определили, что наилучший и наиболее эффективный и единственно разрешенный вариант использования объектов оценки – является текущее использование, как жилой дом.

## **5.2 Подходы к оценке рассматриваемых земельных участков**

**Сравнительный подход** широко используется в странах с развитым земельным рынком. В России он получил распространение при оценке свободных земельных участков, земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан. Подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения.

Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Метод *сравнения продаж* применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями или сооружениями, так и незанятых земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

*Метод предполагает следующую последовательность действий:*

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

*Единственным методом оценки, для которого имеется рыночная информация, является метод сравнения продаж сравнительного подхода, который оценщик и использовал в настоящем отчете.*

### Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости не доступна, ввиду чего в расчетах используется информация о ценах предложения на продажу объектов, аналогичных оцениваемому.

Проанализировав текущее использование объектов оценки, оценщик пришел к выводу о целесообразности рассмотрения рынка продаж домовладений (таунхаусов), расположенных в одном населенном пункте с объектом оценки. В результате выбрано 4 предложения о продаже земельных участков и 4 предложения о продаже домовладений. Подобранные объекты-аналоги расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов.

В качестве единицы сравнения жилого дома выбрана цена 1 кв. м. общей площади, в качестве единицы сравнения земельного участка выбрана цена 1 кв.м.

В связи с тем, что все подобранные объекты-аналоги (жилые дома) отличаются по площади земельного участка между собой, для расчетов необходимо использовать следующую структуру:

определение рыночной стоимости 1 кв.м земельного участка, на котором расположено оцениваемое домовладение;

вычитаем из стоимости каждого объекта-аналога стоимость земельного участка (определяется перемножением площади участка на значение стоимости 1 кв.м, полученное на первом этапе);

### 5.3 Расчет стоимости земельного участка

В таблице ниже представлены найденные объекты-аналоги земельных участков.

**Таблица 6. Описание аналогов земельных участков**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Волгоградская обл., р-н Дубовский, г. Дубовка, ул. Королева, д.34	Волгоградская обл., р-н Дубовский, г. Дубовка, ул. Приволжская, д.20	Волгоградская обл., р-н Дубовский, г. Дубовка, ул. им. Жуковского, д.2/3	Волгоградская обл., р-н Дубовский, г. Дубовка.
Общая площадь земельного участка, кв. м	623	1 300	667	600
Назначение земельного участка	земли населенных пунктов (ИЖС)	земли населенных пунктов (ИЖС)	земли населенных пунктов (ИЖС)	земли населенных пунктов (ИЖС)
Передаваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие коммуникаций	на участке	по границе	по границе	по границе
Дата выставления на торги/Дата продажи		май 2016 г.	май 2016 г.	май 2016 г.
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость земельного участка, руб.		550 000	250 000	290 000
Стоимость, руб./сотку		42 308	37 481	48 333
Стоимость, руб./кв. м		423	375	483
Источник информации		<a href="http://iburg.ru/object/dubovka/buy/suburban/land/id/83223">http://iburg.ru/object/dubovka/buy/suburban/land/id/83223</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/zemelnye_uchastki/uchastok_6.67_ga_izhs_785276246">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/zemelnye_uchastki/uchastok_6.67_ga_izhs_785276246</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_s_ot_izhs_783564799">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_s_ot_izhs_783564799</a>



### Корректировка на площадь

Корректировка бралась на основании данных информационно-аналитического портала statrielt.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

расчеты СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
• более 1 млн. человек	-0,21	$K s = (So/Sa)^{-0,21}$
• от 400 тыс. до 1 млн. человек	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
• от 50 тыс. до 400 тыс. человек	-0,24	$K s = (So/Sa)^{-0,24}$
• до 50 тыс. человек	-0,25	$K s = (So/Sa)^{-0,25}$

Категория земельного участка	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	-0,35	$K s = (So/Sa)^{-0,35}$
Земли сельскохозяйственного назначения	-0,34	$K s = (So/Sa)^{-0,34}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

### Корректировка на коммуникации

Корректировка вводилась на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2014 г.)

Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,14	1,17

#### 5.4 Внесение корректировок в цены аналогов земельных участков

При расчёте рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого объекта аналога. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

После применения всех корректировок мы получим ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\sum_{i=1}^k \left( C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}}$$

где  $C_i$  –  $i$ -ое значение ряда;

$k$  – количество членов ряда.

Чем ниже значение коэффициента вариации, тем более однородной является подборка аналогов. Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%. Значение коэффициента вариации составило 8,9%. Таким образом, выборка является однородной и ее можно использовать для определения рыночной стоимости земельного участка.

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left( \frac{1}{n - 1} \right), \text{ где}$$

$D$  – удельный вес, %,

$Q$  – всего корректировок,

$q$  – количество корректировок по данному аналогу,

$n$  – количество аналогов.

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left( \frac{1}{n - 1} \right), \text{ где}$$

**D** – удельный вес, %,

**Q** – суммарное отклонение,

**q** – отклонение по данному аналогу,

**n** – количество аналогов.

Окончательная рыночная стоимость земельных участков определяется путем умножения общей площади данного земельного участка на рыночную стоимость 1 кв.м

**Таблица 7. Расчет рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м		423	375	483
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Описание корректировки	Поскольку объект оценки и подобранные аналоги находятся у своих владельцев на праве собственности, то данная корректировка не применялась.			
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		423	375	483
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Описание корректировки	Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		423	375	483
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Описание корректировки				
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		423	375	483
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Описание корректировки	Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. В ходе переговоров было установлено, что продавцы объектов-аналогов № 2 и № 3 не готовы уступить от первоначально заявленной цены. Продавец объекта-аналога готов уступить от первоначальной цены. По данным аналитического портала statrielt среднее значение корректировки на торг для земельных участков под жилую застройку составляет 10%. По отношению к аналогу № 1 вводится понижающая корректировка 10%.			
Величина корректировки, %		-10,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		381	375	483
Дата выставления на торги/Дата продажи		май 2016 г.	май 2016 г.	май 2016 г.
Описание корректировки	Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		381	375	483
Местоположение	Волгоградская обл., р-н Дубовский, г. Дубовка, ул. Королева, д.34	Волгоградская обл., р-н Дубовский, г. Дубовка, ул. Приволжская, д.20	Волгоградская обл., р-н Дубовский, г. Дубовка, ул. им. Жуковского, д.2/3	Волгоградская обл., р-н Дубовский, г. Дубовка.
Описание корректировки	Цена предложения недвижимости зависит от её месторасположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Отличие местоположения объектов-аналогов и объекта оценки компенсируется вводимыми корректировками. В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Дубовка. Корректировка по данному фактору не проводилась.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		381	375	483
Общая площадь земельного участка, кв. м	623	1300	667	600



Описание корректировки	Корректировка на площадь предусматривает разницу в ценах, обусловленную различиями в площади объекта оценки и аналогов. Корректировка вносится в соответствии с описанием приведенном выше.			
Величина корректировки, %		20%	2%	-1%
Скорректированная цена, руб./кв. м		458	381	479
Назначение земельного участка	земли населенных пунктов (ИЖС)	земли населенных пунктов (ИЖС)	земли населенных пунктов (ИЖС)	земли населенных пунктов (ИЖС)
Описание корректировки	Назначение, а также вид разрешенного использования земельного участка у объекта оценки и у всех объектов-аналогов совпадают. Корректировка не вводится.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		458	381	479
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Описание корректировки	Подъездные пути у всех объектов аналогов и объекта оценки в наличии, корректировка не вводится.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		458	381	479
Наличие коммуникаций	на участке	по границе	по границе	по границе
Описание корректировки	У объекта оценки есть все необходимые коммуникации, у всех объектов-аналогов коммуникации проходят по границе. Корректировка вводилась в соответствии с описанием.			
Величина корректировки, %		60%	60%	60%
Величина корректировки в рублях на кв.м		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		733	611	767
Скорректированная цена, долл. США/кв. м		11	9	12
Коэффициент вариации		11,7%		
Суммарные корректировки, %		90,3%	61,8%	61,1%
Промежуточный показатель		0,576	0,710	0,714
Весовые коэффициенты		29%	35%	36%
Цена с учетом удельного веса, руб.		211	217	274
Среднеарифметическое значение стоимости 1 кв. м, руб.		701		
<b>Рыночная стоимость права собственности всего земельного участка, руб.</b>		<b>437 025</b>		



## 5.5 Расчет стоимости домовладения.

Ниже приведена таблица, по опубликованным предложениям в сети internet.

**Таблица 8. Описание аналогов домовладений**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип объекта	Жилой дом, кирпичный.	Жилой дом, деревянный облицован кирпичом.	Жилой дом, кирпичный.	Жилой дом, кирпичный.
Местоположение	Волгоградская обл, р-н Дубовский, г. Дубовка, ул. Королева, д.34	Волгоградская обл, р-н Дубовский, г. Дубовка, ул. Калинина	Волгоградская обл, р-н Дубовский, г. Дубовка, ул. Королева, д.34	Волгоградская обл, р-н Дубовский, г. Дубовка, ул. Королева, д.34
Год постройки здания	н/д	н/д	н/д	н/д
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Земельный участок, сот	623	1 300	700	700
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь объекта оценки/объекта-аналога, кв. м. (без учета балконов и лоджий)	138,4	58,0	36,0	58,0
Техническое состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Цена предложения, руб.	-	1 250 000	1 000 000	1 200 000
Стоимость земельного участка, руб.	-	911 930	491 039	491 039
Корректировка на площадь*	-	-16%	-3%	-3%
Скорректированная стоимость	-	769 993	478 053	478 053
<b>Цена предложения без учета стоимости земельного участка, руб.</b>	-	<b>480 007</b>	<b>521 947</b>	<b>721 947</b>
Источник информации	-	<a href="http://volgograd.cian.ru/sale/suburban/4445956/">http://volgograd.cian.ru/sale/suburban/4445956/</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_7_sot_748695466">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_7_sot_748695466</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_82.5_m_na_uchastke_10_sot_733486523">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_82.5_m_na_uchastke_10_sot_733486523</a>
Цена предложения, руб./кв. м	-	8 276	14 499	12 447

\*Корректировка на площадь вводилась в соответствии с вышеприведенным описанием.



## 5.6 Внесение корректировок в цены аналогов домовладений

При расчёте рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены корректировки, описанные при расчете стоимости земельного участка.

### Корректировка на площадь объекта.

Корректировка вводилась на основании данных информационно-аналитического портала statrielt.

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведённой) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C=b* S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь дома, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,729$ ) выявило коэффициент торможения  $n = - 0,13$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,13}$$

$S_o$  – общая площадь оцениваемого дома, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

### Корректировка на материал стен.

Расчет **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены - преимущественно кирпичные (частично - из легких блоков) без облицовки			<b>1,00</b>
2	Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия, каркас - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены - из монолитного железобетона или блочные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,08	1,16	<b>1,12</b>
3	Облегченные здания	Фундамент - каменный, бутовый или свайно-винтовой. Стены - преимущественно из облегченных каменных материалов (кирпичные, пено-, шлако- или газобетонные блоки, ракушечник, литые шлаковые и т.п.), утепленные и оштукатуренные либо с расшивкой швов. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,87	0,95	<b>0,91</b>
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - деревянные	0,86	1,00	<b>0,93</b>

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left( \frac{1}{n - 1} \right), \text{ где}$$

$D$  – удельный вес, %,

$Q$  – всего корректировок,

$q$  – количество корректировок по данному аналогу,

$n$  – количество аналогов.

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left( \frac{1}{n - 1} \right), \text{ где}$$

**D** – удельный вес, %,

**Q** – суммарное отклонение,

**q** – отклонение по данному аналогу,

**n** – количество аналогов.

Ниже размещена таблица с поправками, которые были внесены исходя из имеющихся различий между объектами-аналогами и оцениваемым объектом.

**Таблица 9. Расчет рыночной стоимости домовладения сравнительным подходом**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв. м	-	8 276	14 499	12 447
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Описание корректировки	Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и на объекты-аналоги, и на оцениваемый объект недвижимости передается право собственности.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	8 276	14 499	12 447
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Описание корректировки	Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами, нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	8 276	14 499	12 447
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	8 276	14 499	12 447
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Описание корректировки	Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. В ходе переговоров было установлено, что продавцы объектов-аналогов № 2 и № 3 готовы уступить не более 10% от первоначальной стоимости. В отношении данных аналогов введена понижающая корректировка 10%			
Корректировка, %	-	0,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	8 276	13 049	11 203
Дата продажи/Дата выставления на торги		май 2016	май 2016	май 2016
Описание корректировки	Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	8 276	13 049	11 203



Местоположение	Волгоградская обл., р-н Дубовский, г. Дубовка, ул. Королева, д.34	Волгоградская обл., р-н Дубовский, г. Дубовка, ул. Калинина	Волгоградская обл., р-н Дубовский, г. Дубовка, ул. Королева, д.34	Волгоградская обл., р-н Дубовский, г. Дубовка, ул. Королева, д.34
<i>Описание корректировки</i>	Цена предложения недвижимости зависит от её месторасположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Отличие местоположения объектов-аналогов и объекта оценки компенсируется вводимыми корректировками. В данном случае Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Дубовка. Корректировка по данному фактору не проводилась.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	8 276	13 049	11 203
Тип объекта	Жилой дом, кирпичный.	Жилой дом, деревянный облицован кирпичом.	Жилой дом, кирпичный.	Жилой дом, кирпичный.
<i>Описание корректировки</i>	Цена предложения может зависеть от типа дома. Стоимость деревянных домов обычно меньше стоимости аналогичных кирпичных или блочных домов. В данном случае, объект оценки построен из кирпича как и объекты-аналоги № 2 и № 3. Корректировка не вводится. Объект-аналог № 1 является деревянным домом облицованным кирпичом. По данным информационно - аналитического портала statirel отношение цены деревянных домов к таким же кирпичным домам составляет 0.93. Таким образом к объекту-аналогу вводится повышающая корректировка $8\%=(1/0,93)-1$			
Корректировка на характеристику объектов, %	-	8%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	8 899	13 049	11 203
Общая площадь объекта без учета вспомогательных и подсобных помещений, кв. м	138,4	58	36	58
<i>Описание корректировки</i>	На рынке стоимость кв.м жилого помещения, имеющего маленькую площадь является наиболее ликвидной и предпочтительнее для потенциального покупателя. Площадь объекта оценки и всех объектов-аналогов сопоставима. Корректировка для этих аналогов не вводится.			
Корректировка, %	-	-10,69%	-16,06%	-10,69%
Корректировка, руб.	-	-951	-2 096	-1 198
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	7 948	10 953	10 005
Техническое состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Описание корректировки</i>	Чем лучше техническое состояние зданий и внутренней отделки, тем выше их стоимость. В настоящем случае техническое состояние объекта оценки характеризуется как "без отделки", как и у всех объектов-аналогов. Корректировка не вводится.			
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	7 948	10 953	10 005
<i>Описание корректировки</i>	Состояние внешней отделки объекта оценки и аналогов характеризуется как "отличное". Корректировка не вводится.			
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Корректировка, %	-	0%	0%	0%

Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	7 948	10 953	10 005
<b>Коммуникации</b>	<b>Имеются</b>	<b>Имеются</b>	<b>Имеются</b>	<b>Имеются</b>
Описание корректировки	Наличие коммуникаций: Оцениваемый дом обеспечен всеми необходимыми коммуникациями. Все объекты-аналоги имеют также все необходимые коммуникации. Корректировка не вводится.			
Корректировка, руб.		0	0	0
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		7 948	10 953	10 005
Коэффициент вариации		15,9%		
Среднеарифметическое значение стоимости 1 кв. м, руб.		9 635		
Суммарные корректировки, %		18%	26%	21%
Промежуточный показатель		0,72	0,60	0,68
Весовые коэффициенты		35,98%	29,94%	34,08%
Цена с учетом удельного веса, руб.		2 860	3 280	3 409
Среднеприведенное значение стоимости 1 кв. м, руб.		9 549		
Рыночная стоимость улучшений, руб.		<b>1 321 534</b>		

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, на дату оценки составляет округленно:

**1 759 000 (Один миллион семьсот пятьдесят девять тысяч) рублей.**

В том числе:

№ п/п	Наименование	Площадь кв.м.	Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб.
1	Земельный участок	623	437 025
2	Жилой дом	138,4	1 321 534
<b>Итого</b>			<b>1 758 559</b>
<b>Итого (округленно)</b>			<b>1 759 000</b>

## 6 Согласование результатов

Рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным, сравнительным и затратным подходами.

Поскольку при оценке применялся только сравнительный подход, дополнительного согласования не требуется, величина стоимости, полученная сравнительным подходом, принимается как итоговая рыночная стоимости объекта оценки.

При выводе итоговой рыночной стоимости Оценщики руководствовались п.16 Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке».

*Сравнительная стоимость объекта оценки на 06 июня 2016 года, составляет (округленно):*

**1 759 000 (Один миллион семьсот пятьдесят девять тысяч) рублей.**

В соответствии с п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» «после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

По данным работы «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки», под ред. Л.А.Лейфера, Н.Новгород, 2015 г., для результатов сравнительного подхода в отношении земельных участков под ИЖС отклонение от итоговой стоимости может составить в среднем 8,5%. Для определения интервала вероятной стоимости было принято указанное выше отклонение 8,5%.

Таким образом, сравнительная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки может находиться в интервале от 1 600 000 рублей до 1 900 000 рублей.

## 7 Итоговое заключение о стоимости.

Справедливая стоимость оцениваемого объекта, расположенного по адресу Волгоградская обл., Дубовский р-н, г. Дубовка, ул. им Королева, 34 при условии срока рыночной экспозиции не более 6 месяцев по состоянию на 06 июня 2016 года составила округленно:

**1 759 000 (Один миллион семьсот пятьдесят девять тысяч) рублей**

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости», Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

С уважением, Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»	Оценщики:
Олейников В.А. _____ 	Олейников В.А. _____

10 июня 2016 года

## 8 Подтверждение качества оценки.

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

5. Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

## **9 Используемые материалы нормативного и методического характера.**

### **Нормативные акты.**

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ
2. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
4. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
5. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
6. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
7. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
8. Положение ЦБР от 26 марта 2004 г. N 254-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности"

### **Книги, справочные и периодические издания.**

9. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
10. Оценка бизнеса: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и до. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736с.: ил.
11. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
12. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).  
Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).

## 10 Приложения

Предложения по продаже земельных участков:

Аналог 1 <http://iburg.ru/object/dubovka/buy/suburban/land/id/83223>

[iburg.ru/object/dubovka/buy/suburban/land/id/83223](http://iburg.ru/object/dubovka/buy/suburban/land/id/83223)  
**дажа Земельный участок. Волгоградская область. Дубовка.**



550 000 Р Продажа Земельный участок

13 В избранное ★

---

**Чистая продажа** Дата подачи: 17 мая 01:20

**Район:** Ангарский **Площадь участка:** 13 сот.  
**Метро:** станция скоростного трамвая Площадь **Кат.Земли:** поселения  
**Чекистов**  
**Адрес:** Россия, Волгоградская область,  
Дубовка

**Описание:**  
родом участок 13 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города Дубовский район, р.п. Дубовка, ул. Приволжская 20. участок ровный не огорожен, рядом Водохранилище. Вы хотите жить за городом, иметь свой участок, построить дом своей мечты, где приятно отдыхать, собирать экологически чистые плоды, встречать гостей, дышать чистым воздухом, купаться или рыбачить не отходя от дома, слушать пение соловья, жить возле цивилизации, .

Все это Вы можете получить уже сегодня . Рядом находятся все коммуникации, газ, централизованная вода, электричество.

Сегодня у Вас появилась возможность купить такой участок, Расположение, точную площадь, категорию земли - можно узнать воспользовавшись публичной кадастровой картой где в строку поиск вы внесете наш кадастровый номер 34:05:010141:0013

Мы поможем без усилий быстро оформить сделку, что позволит распоряжаться участком как Вам будет удобно!

Звоните в любое удобное для вас время с 8:00 до 22:00,

С удовольствием расскажу, покажу, отвечу на ваши вопросы и в кратчайшие сроки помогу оформить сделку! Елена

**Агентство:**  **ООО РайГрад** Телефон: **8 903 373-20-78**  
E-mail: **raigrad@mail.ru**  
Количество объявлений: **38**

Аналог 2 [https://www.avito.ru/volgogradskaya\\_oblast\\_dubovka/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6.67\\_ga\\_izhs\\_785276246](https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/zemelnye_uchastki/uchastok_6.67_ga_izhs_785276246)

Всего 81 000р. и квартира Ваша  
от 1,7 млн.р. Дизайнерская отделка в подарок. Сэкономьте на ремонте!

Все объявления в Дубовке / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) В каталог Следующее →

## Участок 6.67 га (ИЖС)

Размещено 23 мая в 19:58. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 68, сегодня 1

Цена **250 000 руб.** Купить в кредит >>

Продавец **людмила**  
8 961 687-41-39 Написать сообщение  
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Волгоградская область, Дубовка  
Адрес ул Им Жуковского, 2/3

Продам участок 6.67 га, земли поселений (ИЖС), в черте города  
Продается.

Продать участок быстрее!  
1 Премииум-размещение **BONUS**  
2 Сделать VIP-объявлением  
3 Выделить объявление  
4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?  
1 Применить пакет услуг **NEW**

Avito ПРОМО  
Узнать больше

45

Номер отчета: 37-06-16А

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

Аналог 3 [https://www.avito.ru/volgogradskaya\\_oblast\\_dubovka/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot\\_izhs\\_735527120](https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_735527120)

The screenshot shows a web browser window with the URL [https://www.avito.ru/volgogradskaya\\_oblast\\_dubovka/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot\\_izhs\\_735527120](https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_735527120). The main heading is "Участок 6 сот. (ИЖС)". Below it, it says "Размещено 20 мая в 13:59" and "Редактировать, закрыть, поднять объявление". The main image shows a plot of land with a fence and a house in the background. To the right of the main image are several smaller thumbnail images. Below the main image, the price is listed as "290 000 руб." and there is a red button "Купить в кредит >>". The seller's name is "Людмила" with a phone number "8 927 537-31-11". The location is "Волгоградская область, Дубовка". The description reads: "Продам участок 6 сот., земли поселений (ИЖС), 30 км до города. ОЧЕНЬ СРОЧНО!!! Продается земельный участок в Г.Дубовке под строительство дома, выведенная питьевая и техническая вода, огорожен с двух сторон забором, газ проходит рядом." The number of views is "Просмотров: всего 164, сегодня 2". On the right side, there are several promotional banners: "Продайте участок быстрее!" with options like "Премиум-размещение BONUS", "Сделать VIP-объявлением", "Выделить объявление", "Поднять объявление в поиске", and "Хотите большего?" with "Применить пакет услуг NEW". Below that is a banner for "Выгодные условия для интернет-магазина" with the Avito logo and "16+". At the bottom right, there is a small banner for "Настоящие мужские часы".

46

Номер отчета: 37-06-16А

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

## Предложения по продаже домов

Аналог 1 <http://volgograd.cian.ru/sale/suburban/4445956/>

← → ↻ 🏠 [volgograd.cian.ru/sale/suburban/4445956/](http://volgograd.cian.ru/sale/suburban/4445956/) ☆ ☰

★ 1 этаж. дом 58,0 м<sup>2</sup> 26 Май, 15:19

Волгоградская область, Дубовский район, Дубовка, ул. Калинина [Показать на карте](#)

**1 250 000 руб.**

Общая информация:

Площадь дома:	58,0 м <sup>2</sup>
Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	13 сот.
Материал дома:	кирпичный
Количество этажей:	1
Отопление:	центральное газовое
Санузел:	на улице
Газ:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

Дубовка, улица Калинина. Дом обложен кирпичом, жилая 42 кв.м, 3 комнаты, газовое отопление. Во дворе летняя кухня с газом, сарай, баня, туалет, техническая и питьевая вода (колодец). На участке плодовые деревья. Рядом шола, д/сад, магазины, транспорт, санаторий.

Представитель: ID3375052  
+7 960 881-55-40



14/05/2024

ЦИАН ID 3375052



Яндекс Директ

47

Номер отчета: 37-06-16А

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

https://www.avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_dubovka/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_36\_m\_na\_uchastke\_7\_sot.\_748695466

Размещено 20 мая в 09:36. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 828, сегодня 7

**Продайте дом быстрее!**

- 1 Премиум-размещение **BONUS**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- 1 Применить пакет услуг **NEW**

Хотите, чтобы 100 000 человек из Волгоградской области узнало об этом прямо сейчас?

Узнать больше

**Коврики для лестницы**  
Производство с 2008г. Легкая установка. Отправка без предоплаты.

Цена **1 000 000 руб.** [Купите в кредит >>](#)

Агентство **Роман**  
на Avito с октября 2013  
8 905 062-60-47 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Волгоградская область, Дубовка  
Адрес [Боронежская ул, 95](#)

**Продам дом**  
1-этажный дом 36 м² (кирпич) на участке 7 сот., в черте города

Продается дом. Отопление газовое. 3 комнаты + тёплый коридор. Во дворе скважина со вкусной, питьевой водой. Удобства на улице. В шаговой доступности : транспорт, продуктовые магазины, школа, детский сад и вокзал.

Внутренняя отделка по информации продавца – удовлетворительная. Возможен торг.

48

Номер отчета: 37-06-16А

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

Аналог 3 <https://www.nedvizhka.ru/dubovka/prodazha/dom/realty2252010#property-detail>

**Продается коттедж/дом: в Дубовке, Красноармейский пер**  
Дубовка / **1 200 000 руб.**

**Коротко**

Дата подачи	22.05.2016
Обновлено	22.05.2016
Тип	Дома/Коттеджи
Улица	Красноармейский пер
Этажность	1
Материал стен	Кирпич
Балкон	Нет
Площадь общая	58
Плита	нет
Сан. узел	Не указано
Цена	<b>1 200 000 руб.</b>
Просмотров	12

Пожалуйста, сообщите владельцу объявления, что вы нашли его на [NEDVIZHKA.RU](https://www.nedvizhka.ru).

**Контакты**

Телефоны:  
79050614629

Профиль >

**Карта**

Восточная ул.  
30 лет Победы  
Первомайская ул.  
Красноармейский пер.  
100 м  
Яндекс  
Открыть в Яндекс.Картах  
© Яндекс Условий использования

**Описание**

7 соток.баня.

Цена **1 200 000 руб.** /20 690 за м<sup>2</sup>  
**Пожаловаться на объявление**

**Дополнительно**

Подписаться на новые объекты по запросу

**СОЗДАТЬ**  
**RADVER.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ

**История посещений**

- Дома/Коттеджи**  
Дубовка,  
Красноармейский пер  
**1 200 000**
- Дома/Коттеджи**  
3-комн. Дубовка, Садовая  
**600 000**
- Дома/Коттеджи**  
Дубовка, с.Пичуга  
**1 500 000**

Внутренняя отделка по информации продавца – удовлетворительная. Возможен торг.

**Документы Заказчика**

**Документы Исполнителя**



## СВЯДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Волгоградской области

Дата выдачи: 02.05.2012 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома №Р2/113-ПЗД/12 от 27.02.2012 г.  
Дата регистрации: 02.05.2012 г. Номер регистрации: 34-34-02/001/2012-493.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда  
"Рентный 2".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 138.4 кв.м., жилая 83 кв.м. Инвентарный  
номер: 208:000448. Литер: А. Этажность: 2. Подземная этажность: 1.  
Адрес (местоположение):  
Россия, Волгоградская обл., Дубовский район, г. Дубовка, ул. им. Королева, дом №34

**Кадастровый (или условный) номер:**

34:05:00 00 00:0000:208:000448

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
02.05.2012 г. сделана запись регистрации № 34-34-02/001/2012-494

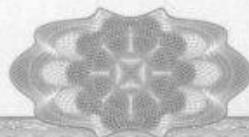
**Регистратор:**

/ Кошелева Я. В. /



ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

34-АА № 548767



Иные участники долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

поданы зарегистрированы

Регистратор:

Кошелева Я. В.

Подпись: М.П.

Дата:

02.05.2012 г.



ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ



## СЕРТИФИКАТ

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Волгоградской области

Дата выдачи: 02.05.2012 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома №Р2/113-ПЗД/12 от 27.02.2012 г.  
Дата регистрации: 02.05.2012 г. Номер регистрации: 34-34-02/001/2012-493.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда  
"Рентный 2".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для строительства  
жилого дома. Площадь: 623 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Волгоградская обл., Дубовский район, г. Дубовка, ул. им. Королева, 34

**Кадастровый (или условный) номер:**

34:05:01 01 40:0058

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
02.05.2012 г. сделана запись регистрации № 34-34-02/001/2012-495

**Регистратор:**

/ Кошелева Я. В. /



ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

34-АА № 548768



Иные участники долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

права не зарегистрированы

Регистратор:

Кошелева Я. В.

Дата:

02.05.2012 г.



ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

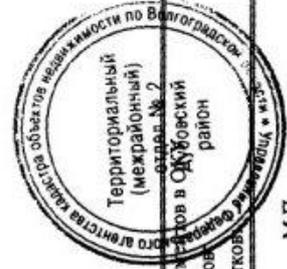
Управление федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Волгоградской области территориальный (межрайонный) отдел №2 В.1

Наименование органа (организации), осуществляющего государственную кадастровую оценку земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

"Ф" № 2057г. № 1-05-01/14-115

1	Кадастровый номер 34:05:01 01 40:0058	2	Лист № 1	3	Всего листов 5			
Общие сведения								
4	Предельный номера (У34:05:01 01 40:0043)							
5	Наименование участка Землепользование							
7	Местоположение р-н Дубовский, г. Дубовка ул. Королева, дом 34							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	Земли сельскохоззяйственного назначения							
9	Разрешенное использование /назначение/: Для индивидуального жилищного строительства							
10	Фактическое использование /характер деятельности/:							
11	Площадь: 595 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога: -	14	Базовая ставка арендной платы:	
15	Сведения о правах: Правообладатель Вид права Особые отметки							
16	Список правообладателей прилагается на листе №2 Особые отметки: План изготовлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь ориентировочная; сведения о границах не позволяют однозначно определить участок в качестве объекта недвижимости, подлежащего передаче по сделке; сведения об участке подлежат уточнению при межевании.							
17	Цель предоставления выписки: Для проведения работ по межеванию							
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1		18.2		18.3	
			Регистрационный номер документа в Едином государственном реестре недвижимости		Номера образованных участков		Номера ликвидлируемых участков	



КОПИЯ  
КОРРЕКТОРА  
ВЕРСИЯ  
С.В.

М.П. Чурилова Л.В.  
Филиппов И.С.

Специалист - эксперт территориального (межрайонного) отдела №2

Должность

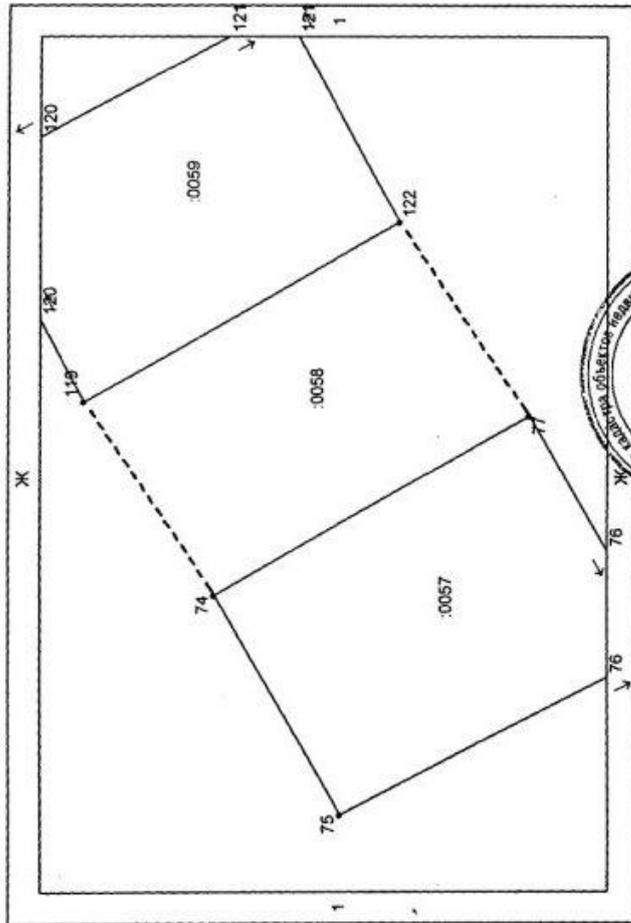
М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) В.2

1 Кадастровый номер 34:05:01 01 40:0058 2 Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



КОЛНА ВЕРНА  
КОЛНО С. В.



4 Масштаб 1:500

Специалист-эксперт территориального (межрайонного) отдела №2

Должность

М.П.

*Александр Мурилова Л.В.*  
подпись, дата  
Мурилова Л.В.  
Фамилия И.О.

Гарин



ОПБТИ

## **ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

*на жилой дом  
расположенный по адресу:  
Волгоградская область,  
г. Дубовка  
ул. Королева 34*

2007 год

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом  
(тип объекта учета)  
объект индивидуального жилищного строительства  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта: (почтовый индекс)

Субъект Российской Федерации Волгоградская область  
Административный район (округ)  
Город (др. поселение) г. Дубовка  
Район города Дубовский  
Улица (пер.) Королева

Дом № 34 Строение (корпус) \_\_\_\_\_

Инвентарный номер 208:000448

Кадастровый номер 34:05:000000:0000:208:000448

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

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на «20» апреля 2007г.

Наименование организации технической инвентаризации
Волгоградское областное государственное унитарное предприятие «Волгоградоблтехинвентаризация» Дубовский филиал
Директор (Ф. И. О.)
Бирюлькин А.В.



### Содержание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Ситуационный план	5
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	7
6	Позтажный план	9,11,12
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	15
8	Отметки об обследованиях	

### 1. Общие сведения

№ п.п.	Сведения	
1	Назначение	<i>жилой дом</i>
2	Фактическое использование	<i>по назначению</i>
3	Год постройки	<i>1995</i>
4	Общая площадь жилого дома	<i>138,4</i>
5	Жилая площадь жилого дома	<i>83,0</i>
6	Число этажей надземной части	<i>2</i>
7	Число этажей подземной части	<i>1</i>
8	Примечание:	

### 1.1 Ранее присвоенные (справочно)

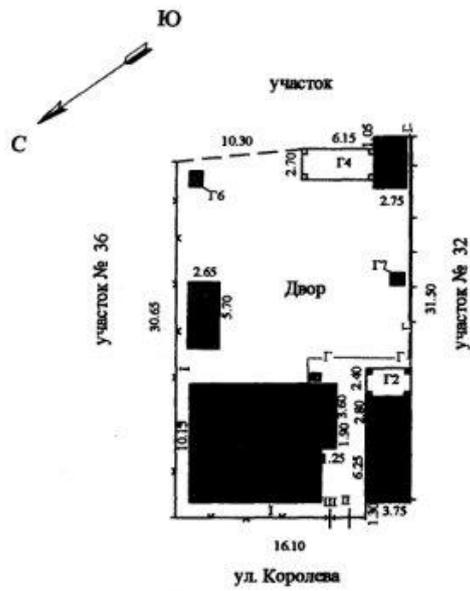
Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

## 2. Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацню/начало строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления (руб.)
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Под А	Подвал	1995	ж/б	3,70x10,15	м3	37,8		2,20	83	211756
А	Основное строение	1995	кирп.	11,15x10,15	м3	113,2	113,2	2,90	328	
А1	Мансарда	1995	кирп.	5,55x10,15	м3	56,3		2,70	152	
а	Холодная пристройка	2006	кирп.	1,25x1,90	м3	2,4	2,4	2,60	6	682
а1	Шейка подвала	-	кирп.	1,25x3,60	м2	4,5	4,5			
а2	Дымоход	-	кирп.	0,65x0,90	м2	0,6	0,6			
Г	Гараж с ямой	1997	кирп.	3,75x6,25	м2	23,4	23,4	2,0	47	8464
Г1	Сарай	1997	кирп.	2,80x3,75	м2	10,5	10,5	2,0	21	2940
Г2	Беседка	1997	кирп.	2,40x3,75	м2	9,0	9,0	2,0	18	2428
Г3	Сарай	1997	кирп.	2,75x4,45	м2	12,2	12,2	0,7	9	3281
Г4	Навес	-	-	2,70x6,15	м2	16,6	16,6			1051
Г5	Теплица	1997	кирп.	5,70x2,65	м2	15,1	15,1	1,0	15	5183
Г6	Уборная		кирп.	1,10x1,35	м2	1,5	1,5	2,0	3	2769
Г7	Душ		шиф.	1,10x1,15	м2	1,3	1,3	2,0	3	57
І	Забор		метал. сетка	43,35x1,60	м2	69,4				4270
ІІ	Ворота		дерев.	2,65x1,60	м2	4,2				511
ІІІ	Калитка		дерев.	0,75x1,60	м2	1,2				256
							итого:			243648



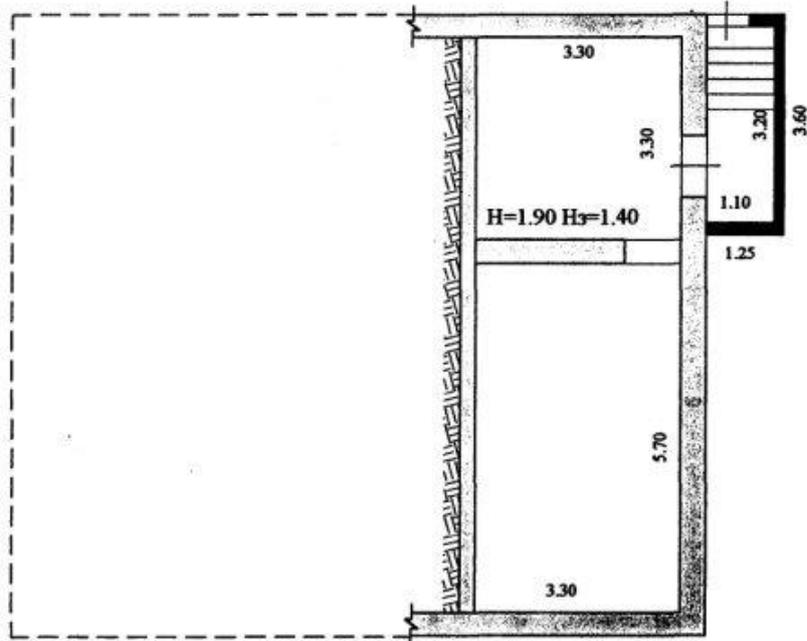
4. ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



План земельного участка по адресу: Волгоградская область, г. Дубовка, ул. Королева, 34					
Масштаб 1:500		Листов 1		Лист 1	
Выполнил		Проверил		Директор Дубовского филиала	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Арчакова Т.В.	<i>[Signature]</i>	Вильянова Н.В.	<i>[Signature]</i>	Бириолькин А.В.	<i>[Signature]</i>

6 ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

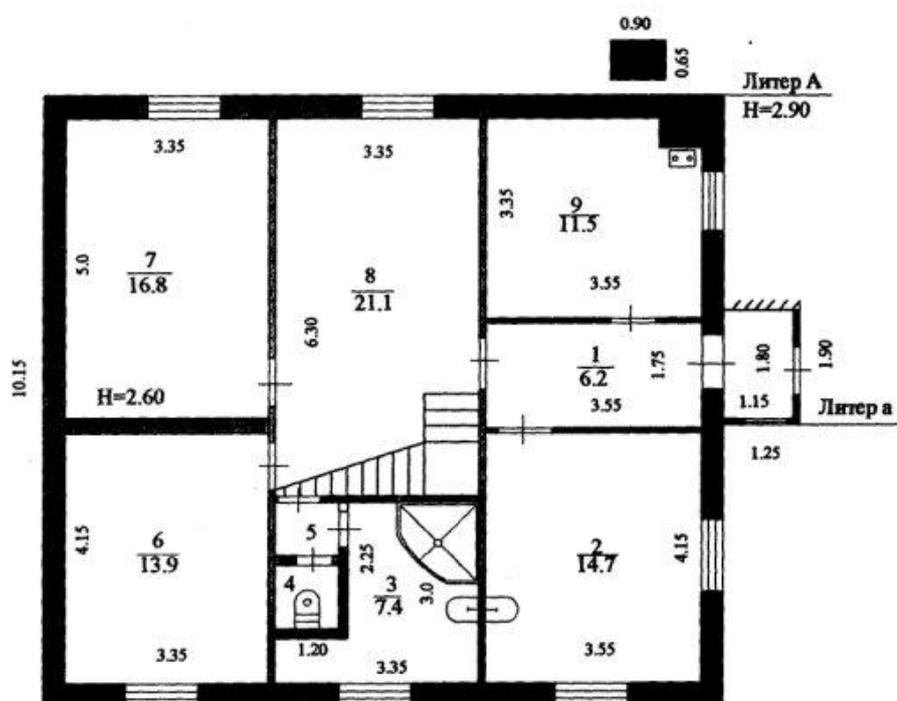
Подвал



Поэтажный план строения лит под "А" по адресу: Волгоградская область, г.Дубовка, ул. Королева, № 34					
Масштаб 1:100		Листов 3		Лист 3	
Выполнил		Проверил		Директор Дубовского филиала	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Арчакова Т.В.	<i>Арчакова Т.В.</i>	Вильянова Н.В.	<i>Вильянова Н.В.</i>	Бирюлькин А.В.	<i>Бирюлькин А.В.</i>

6 ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

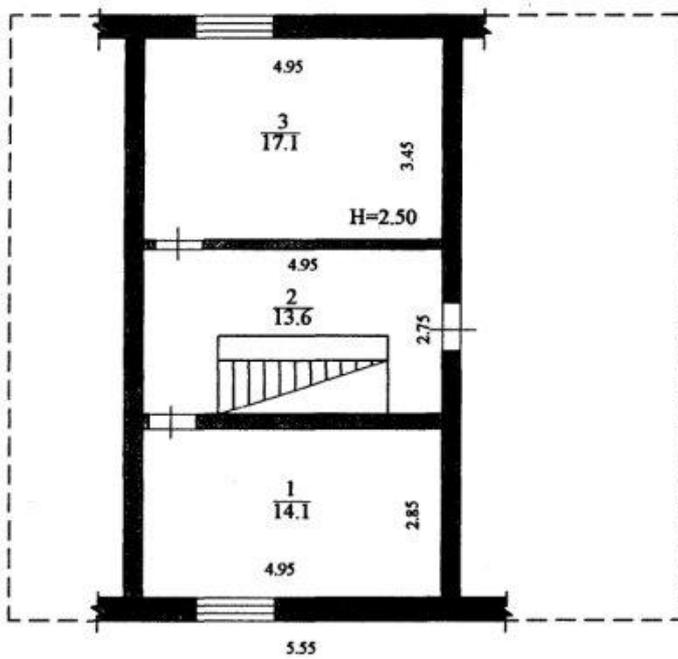
1-этаж



поэтажный план строения лит "А" по адресу: Волгоградская область, г.Дубовка, ул. Королева, № 34					
Масштаб 1:100		Листов 3		Лист 2	
Выполнил		Проверил		Директор Дубовского филиала	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Арчакова Т.В.	<i>Ar</i>	Вильянова Н.В.	<i>W</i>	Бирюлькин А.В.	<i>B</i>

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Мансарда



Поэтажный план строения лит " А1" по адресу: Волгоградская область, г.Дубовка, ул. Королева, № 34					
Масштаб 1:100		Листов 3		Лист 3	
Выполнил		Проверил		Директор Дубовского филиала	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Арчакова Т.В.	<i>Арчакова Т.В.</i>	Вильянова Н.В.	<i>Вильянова Н.В.</i>	Бирюлькин А.В.	<i>Бирюлькин А.В.</i>

### 7.Экспликация к поэтажному плану жилого дома

Литер по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) кв.м	в том числе (кв.м)			Площадь помещений вспомогательного использования (лоджия, балконы, веранды, террас) кв.м	Высота, м	Самостоятельно переустроенная или перепланированная площадь, кв.м	Примечание
						Общая площадь жилого помещения	из нес					
							жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	I		1	Коридор	6,2	6,2		6,2		2,60		
			2	Кухня	14,7	14,7		14,7		2,60		
			3	Ванная	7,4	7,4		7,4		2,60		
			4	Туалет	1,1	1,1		1,1		2,60		
			5	Коридор	0,9	0,9		0,9		2,60		
			6	Жилая	13,9	13,9	13,9			2,60		
			7	Жилая	16,8	16,8	16,8			2,60		
			8	Жилая	21,1	21,1	21,1			2,60		
			9	Котельная	11,5	11,5		11,5		2,60		
				Итого по I этажу:	93,6	93,6	51,8	41,8				
A1			1	Жилая	14,1	14,1	14,1			2,50		
			2	Коридор	13,6	13,6		13,6		2,50		
			3	Жилая	17,1	17,1	17,1			2,50		
				Итого по мансарде:	44,8	44,8	31,2	13,6				
				Всего:	138,4	138,4	83,0	52,4				

Выполнил		Проверил	
Подпись	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.
<i>Арчакова</i>	Арчакова Т.В.	<i>Вильянова</i>	Вильянова Н.В.





Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство оценки и аудита"  
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Агентство оценки и аудита"  
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство оценки и аудита"  
(фирменное наименование)

«15» «декабря» «2008» за основным государственным регистрационным номером  
(число) (месяц (прописью)) (год)

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

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.  
(Наименование регистрирующего органа)

Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве



серия 77 №010241179

340 «Поллиграф-сервис», Москва, 2007, уровень «В»

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/10001/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получила эти Правила, ознакомилась с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** ООО «Агентство оценки и аудита»

**Юридический адрес:** 119049, г. Москва, Ленинский просп., д.4, стр. 1А.

**ИНН** 7706735560

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Страховая сумма:** по каждому страховому случаю составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

**Франшиза: не установлена**

**Территория страхового покрытия:** *Российская Федерация*

**Срок действия Договора страхования:**

*Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "14" января 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "13" января 2017 г. включительно.*

*По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с "14" января 2016 г. по "13" января 2017 г.*

**Страховщик:**



**Страхователь:**



**Место и дата выдачи полиса:**  
*г. Москва 01.04.2016г.*



Некоммерческое партнерство  
развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

04.02.2016 г.

№ 0145

### ООО «Агентство оценки и аудита»

ОГРН 1107746294150  
ИНН 7706735560

Включено в реестр членов Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 04.02.2016 г. за № 0145

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 03.02.2016 г

Исполнительный директор



М.О. Ильин



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 498868

Настоящий диплом выдан  
**Владимиру Анатольевичу**  
в том, что он(а) с **15 марта 2004** по **21 октября 2004**  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на **Бухгалтерском**  
**учреждении по землерейству**  
образовательного учреждения (подразделения образовательного учреждения))

по **"Оценке стоимости**  
**предприятий (бизнеса)"**

Государственная аттестационная комиссия решением от **21 октября 2004** г.

удостоверяет право (создает) на квалификацию **Шейкина**

**Владимира Анатольевича**

на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки**  
**стоимости предприятий (бизнеса)**



Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор) **Кобин**

Город **Москва** год **2004**

МФР Г. Москва, 12506

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

**2214**

Регистрационный номер



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Олейникову  
Владимиру Анатольевичу  
 в том, что он(а) с 20 декабря 2011 г. по 17 января 2012 г.  
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственном  
университете по землеустройству  
программе "Оценочная  
деятельность

в объеме 46 часов

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные</u>		
<u>дисциплины</u>	<u>42</u>	
<u>Итоговым комплексной</u>	<u>32</u>	
<u>экзамен</u>	<u>4</u>	<u>Отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) итоговую работу на тему нет



М. П. Директор (директор)  
Секретарь

Москва

17 2012

Город

Правила: АОР, Москва, 2011.



Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

19971

Регистрационный номер



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.  
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
105062, Россия, Москва, пер. Фурманский, д. 9, оф. 503, 506  
тел.: (495) 788-14-18  
e-mail: soosib@mail.ru, www.soosib.ru

**Выписка  
из реестра**

Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков  
«СИБИРЬ»

**на 16 января 2014г.**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков  
выдана по заявлению Олейникова Владимира Анатольевича

о том, что **Олейников Владимир Анатольевич**  
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация  
оценщиков «СИБИРЬ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков НП СОО «СИБИРЬ» **16.01.2014г.**  
за регистрационным № **1153**

Президент  
НП СОО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова

16.01.2014 г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
"СИБИРЬ"

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Олейников Владимир Анатольевич**

*Является членом Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемая организация оценщиков  
"СИБИРЬ"*

Свидетельство № 0883  
Дата выдачи 16 января 2014 года

Президент НП СОО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/10008/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** оценщик Олейников Владимир Анатольевич

**Адрес регистрации:** Московская область, Волоколамский р-н, дер.Глазачево,  
ул.Ключевая, д.2.

**Объект страхования:**

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба 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.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.

**Франшиза:** не установлено

**Территория страхового покрытия:** Российская федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «11» марта 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут «10» марта 2017г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик: \_\_\_\_\_



Страхователь: \_\_\_\_\_

Место и дата выдачи полиса:

г.Москва, 11.03.2016 г.

Трошито, пронумеровано и скреплено

печатью Исконит 90 вкл <sup>страниц</sup> ~~листа(ов)~~

Ген. директор \_\_\_\_\_ /В.А. Олейников

