

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ОЦЕНКА И ПРАВО»



Юридический адрес: 119634, г. Москва ул. Лукинская, д. 8, корп.3, кв.103
Почтовый адрес: 115419, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 34 стр. 3
Р/с 40702810400000004885 в ОАО АКБ «Авангард» г. Москва, К/с 30101810000000000201,
БИК 044525201, ОГРН 1067746802397, Тел./Факс. (495) 646-03-89

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 061020-641-2293

Дата проведения экспертизы: 06.10.2020 г.

Эксперты, участвовавшие в проведении экспертизы:

1. Оценщик I категории Тагин Евгений Валерьевич, имеющий высшее техническое и юридическое образование, профессиональную переподготовку по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», стаж работы в области оценочной деятельности более 10 лет;
2. Оценщик I категории Логинова Эльвира Леонидовна, имеющий высшее техническое образование, профессиональную переподготовку по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», стаж работы в области оценочной деятельности более 10 лет;

Вывод по поставленным вопросам:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
1	Жилой дом, общей площадью 142,8 кв. м; кадастровый номер 61:59:0020426:328, по адресу: Ростовская область, г. Шахты, ул. Желябова, д.8	3 122 000	2 122 000
2	Земельный участок, общей площадью 418 кв. м; Категория земель: Земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Земли под домами индивидуальной жилой застройки. Кадастровый номер 61:59:0020426:898, по адресу: Ростовская область, г. Шахты, ул. Желябова, 8	623 000	424 000
	Итого:	3 745 000	2 546 000

Подпись экспертов:

_____ Е.В. Тагин

_____ Э.Л. Логинова

1. Вводная часть

Положение	Значение
Общая информация, идентифицирующая объект экспертизы (далее Объект экспертизы)	Жилой дом, общей площадью 142,8 кв. м; кадастровый номер 61:59:0020426:328, по адресу: Ростовская область, г. Шахты, ул. Желябова, д.8 Земельный участок, общей площадью 418 кв. м; Категория земель: Земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Земли под домами индивидуальной жилой застройки. Кадастровый номер 61:59:0020426:898, по адресу: Ростовская область, г. Шахты, ул. Желябова, 8
Основание для проведения оценки экспертизы:	Договор № 061020-641-2293 на проведение экспертизы от «06» октября 2020 г.
Имущественные права на Объект экспертизы	№ 61-61/049-61/049/002/2016-5253/2 от 21.07.2016 (собственность)
Ограничения, обременения правами третьих лиц	"№ 61-61/049-61/049/002/2016-5254/1 от 21.07.2016 (в силу закона) № 61-61/049-61/001/038/2016-4963/1 от 01.09.2016 (в силу договора)"
Текущее использование Объекта экспертизы	В качестве жилого дома
Вариант использования Объекта экспертизы, признанный экспертами (далее Экспертами) наиболее эффективным	Текущее использование
Сегмент рынка, к которому относится Объект экспертизы	Вторичный рынок загородной недвижимости
Собственник (правообладатель) Объекта экспертизы	Алтухова А.Н.
Заказчик экспертизы	АО "ЮниКредит Банк". ИНН 7710030411. ОГРН 1027739082106
Пользователь Экспертного заключения	АО «ЮниКредит Банк»
Дата проведения осмотра Объекта экспертизы	06.10.2020 (внешний осмотр)
Дата проведения экспертизы	06.10.2020
Срок проведения экспертизы	06-14.10.2020
Дата составления Экспертного заключения	14.10.2020
Вид определяемой стоимости Объекта:	Рыночная и ликвидационная стоимость
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта экспертизы, руб.	3 745 000
Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта экспертизы, руб.	2 546 000
Допущения и ограничения, на которых основывалась оценка	представлены в соответствующем разделе Экспертного заключения

Экспертное заключение № 061020-641-2293	1
1. Вводная часть	2
2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ	4
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТАХ	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ЭКСПЕРТАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ АКТЫ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	7
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ	8
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ ДАННЫХ	8
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ	8
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ	11
7.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	11
7.1.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОТНОСЯЩЕГОСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	11
7.1.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	16
7.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	21
7.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	22
7.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	22
7.5. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	22
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ КВАЛИФИКАЦИЮ ЭКСПЕРТА	25
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ	30

2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

Содержание задания на проведение экспертизы соответствует заданию, приведенному в Договоре № 061020-641-2293 на проведение экспертизы от «06» октября 2020 г., заключенному между АО ЮниКредит Банк, с одной стороны и ООО «Оценка и право» с другой стороны, на основании которого производилась экспертиза.

Задание на экспертизу

Положение	Значение
Объект экспертизы	Жилой дом, общей площадью 142,8 кв. м; кадастровый номер 61:59:0020426:328, по адресу: Ростовская область, г. Шахты, ул. Желябова, д.8
	Земельный участок, общей площадью 418 кв. м; Категория земель: Земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Земли под домами индивидуальной жилой застройки. Кадастровый номер 61:59:0020426:898, по адресу: Ростовская область, г. Шахты, ул. Желябова, 8
Имущественные права на Объект оценки:	собственность
Цель экспертизы	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта экспертизы
Предполагаемое использование результатов экспертизы и связанные с этим ограничения	для определения актуальной рыночной стоимости в рамках процедуры банкротства
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата проведения экспертизы	06.10.2020
Сроки проведения экспертизы	06-14.10.2020
Допущения и ограничения, на которых должна основываться экспертиза	1. Экспертное заключение носит исследовательский характер и не является отчетом об оценке с точки зрения действующего законодательства Российской Федерации, т. е. на экспресс-оценку не распространяются требования Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, тем не менее, расчеты произведены в соответствии с инструктивными и методическими материалами по оценке. 2. Экспертное заключение содержит профессиональное мнение специалистов-оценщиков относительно стоимости Объекта экспертизы в условиях: • невозможности корректного (достаточно точного) определения технического состояния объекта; • ограниченности объема достоверной исходной информации в части подробного описания всех ценообразующих факторов; • сжатых сроков оказания услуг, которые не позволяют использовать трудоемкие методы расчета.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТАХ

Сведения об Экспертах представлены в таблице ниже.

Параметр	Значение
Эксперт оценщик (Ф.И.О.)	Тагин Евгений Валерьевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в НП "СРО АРМО" (Реестровый № 489)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности,	Диплом ПП№070498, выдан 14 мая 2004 г. Финансовой академии при Правительстве РФ, специализация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «недвижимость» № 007076-1 от 26.03.2018
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: 922/1719907331, выданный СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001), страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия с 27 апреля 2020 г. по 26 апреля 2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2004 г.
Эксперт оценщик (Ф.И.О.)	Логинова Эльвира Леонидовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в НП "СРО АРМО" (Реестровый № 490)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности,	Диплом ПП № 426949, выдан 16 июня 2003 года Московского Государственного Технического Университета «МАМИ» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «недвижимость» № 006580-1 от 26.03.2018
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: 922/1719908101, выданный СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001), страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия с 27 апреля 2020 г. по 26 апреля 2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2003 г.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ЭКСПЕРТАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ

При проведении экспертизы Экспертами были приняты следующие допущения, а также уставлены следующие ограничения и пределы применения полученного результата экспертного заключения:

1. Настоящая работа (Экспертное заключение) носит исследовательский характер и не является отчетом об оценке с точки зрения действующего законодательства Российской Федерации, т. е. на экспресс-оценку не распространяются требования Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, тем не менее, расчеты произведены в соответствии с инструктивными и методическими материалами по оценке.
2. Экспертное заключение содержит профессиональное мнение специалистов-оценщиков относительно стоимости Объекта экспертизы в условиях:
 - ограниченности объема достоверной исходной информации в части подробного описания всех ценообразующих факторов;
 - сжатых сроков оказания услуг, которые не позволяют использовать трудоемкие методы расчета.
3. В ходе оказания услуг по экспертизе стоимости объекта экспертизы Эксперт самостоятельно выбирает доступные к использованию подходы и методы оценки и степень их значимости для целей определения рыночных ориентиров.
4. При устранении влияния вышеуказанных рисков, при проведении расчетных работ в условиях полного информационного обеспечения в рамках Договора на оценку, и при условии заключения такого договора, может быть получен определенный точный результат об итоговой величине рыночной стоимости
5. Экспертное заключение о стоимости объекта экспертизы достоверно исключительно в полном объеме, отдельные части Экспертного заключения не могут являться самостоятельными документами.
6. Мнение Эксперта относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями экспертизы) стоимости объекта действительно только на дату экспертизы, указанную в Экспертном заключении о стоимости объекта экспертизы, и лишь для целей и функций, указанных в Экспертном заключении о стоимости объекта экспертизы. Эксперт не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
7. Экспертном заключении о стоимости объекта экспертизы содержит профессиональное мнение Эксперта относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Экспертном заключении о стоимости объекта экспертизы.
8. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Эксперта и другие материалы Экспертного заключения о стоимости объекта экспертизы будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Экспертном заключении о стоимости объекта экспертизы.
9. При проведении анализа и расчетов Эксперт использует исходную информацию об объекте экспертизы, переданную Заказчиком. Эксперт не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
10. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Экспертом и содержащиеся в Экспертном заключении о стоимости объекта экспертизы, берутся Экспертом из источников, которые, по мнению Эксперта, являются достоверными. Тем не менее, Эксперт не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Экспертом в Экспертном заключении о стоимости объекта экспертизы данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
11. Эксперт не несет ответственности за юридическое описание прав на объект экспертизы или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
12. Эксперт предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на экспертизу. Эксперт не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
13. От Эксперта не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения экспертизы стоимости объекта экспертизы, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
14. Экспертное заключение о стоимости объекта экспертизы представляет собой точку зрения Эксперта без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта экспертизы.
15. Рыночная стоимость определена исходя из срока экспозиции объекта 12 месяцев.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ АКТЫ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

При подготовки Экспертного заключения экспертами были использованы следующие документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации
2. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Институт профессиональной оценки и Национальный фонд подготовки кадров, Москва, 2003 г.;
3. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
5. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
6. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
7. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
8. Ведение в теорию оценки недвижимости, под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М.:1998 г.
9. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
10. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
11. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
12. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
13. Лейфер Л.А.. Справочник оценщика недвижимости, Земельные участки, 2018 г.
14. Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости – 2018 Жилые дома. Корректирующие коэффициенты, Нижний Новгород, 2018 г
15. Общедоступная информация из источников сети интернет.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ ДАННЫХ

При проведении экспертизы Эксперт использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов».

Опись полученных от Заказчика документов

Наименование, вид документа
1. Копия: Свидетельства о ГРП на дом и участок от 15.12.2015
2. Копия: Кадастровый паспорт земельного участка от 08.12.2015
3. Копия: технический паспорт по состоянию на 30.07.2010.

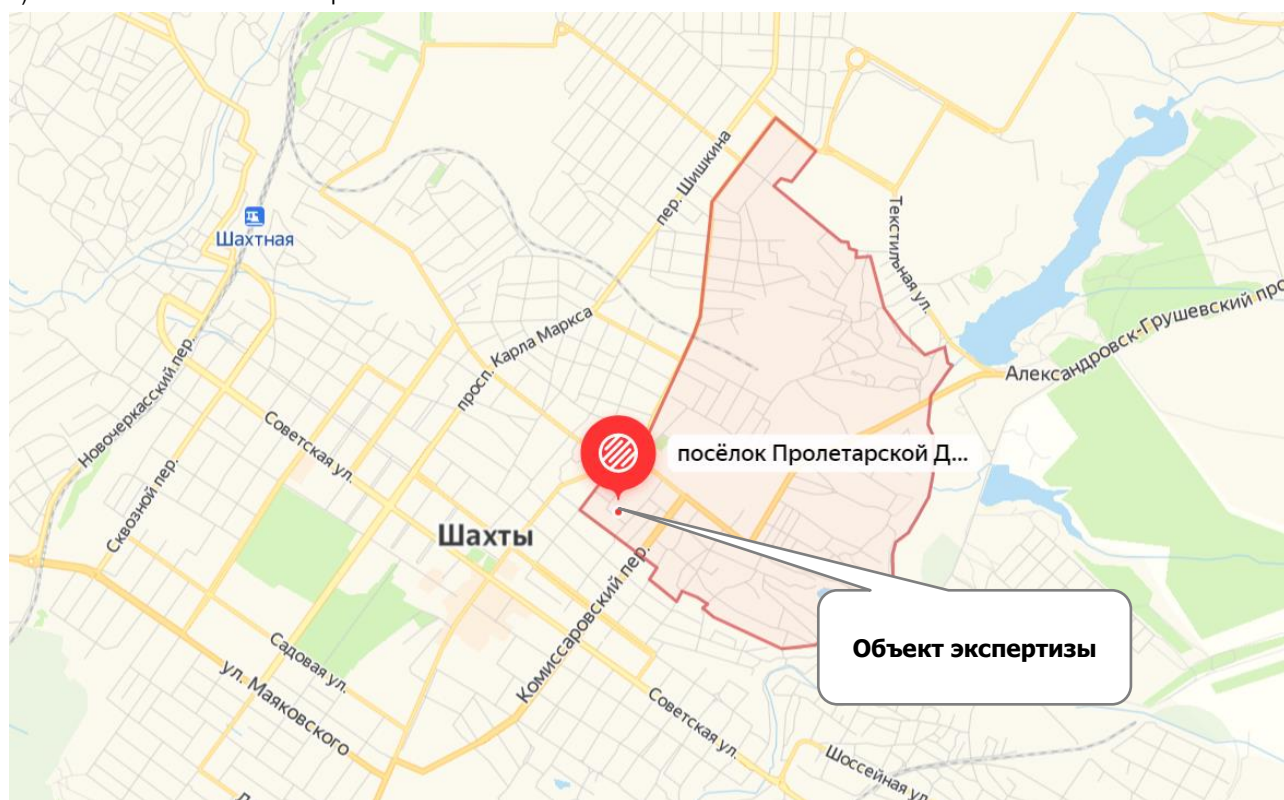
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ

Характеристика	Значение	Источник информации
Адрес	Ростовская область, г. Шахты, ул. Желя-бова, д.8	http://pkk5.rosreestr.ru/
Координаты объекта	47.711896, 40.225937	https://yandex.ru/maps/
Транспортная доступность	остановка ОТ Рабоче-Крестьянская ул., 5 мп.	https://yandex.ru/maps/
Окружающая застройка	малозэтажные дома	https://yandex.ru/maps/
Близость к большой воде, км	-	https://yandex.ru/maps/ , осмотр
Близость к лесному массиву, км	-	https://yandex.ru/maps/
Общая площадь земельного участка, кв.м.	418	http://pkk5.rosreestr.ru/
Адрес	Ростовская область, г. Шахты, ул. Желя-бова, 8	http://pkk5.rosreestr.ru/
Кадастровый номер земельного участка	61:59:0020426:898	http://pkk5.rosreestr.ru/
Категория земель	Земли населённых пунктов	http://pkk5.rosreestr.ru/
Назначение земельных участков (разрешенное использование)	Земли под домами индивидуальной жилой застройки	http://pkk5.rosreestr.ru/
Кадастровая стоимость, руб.	1 029 625,96	http://pkk5.rosreestr.ru/
Рельеф	Спокойный	http://pkk5.rosreestr.ru/
Форма	вытянутый 4 угольник	http://pkk5.rosreestr.ru/
Наличие индивидуального ограждения	огорожен	данные Заказчика
Наличие реликтового леса	нет	данные Заказчика
Ландшафтный дизайн на участке	нет	данные Заказчика
Жилой дом общая пл., кв.м.	142,8	http://pkk5.rosreestr.ru/
Жилая пл., кв.м.	65,7	технический паспорт по состоянию на 30.07.2010
Количество комнат	3	технический паспорт по состоянию на 30.07.2010
Высота потолков, м.	2,55-3,05	технический паспорт по состоянию на 30.07.2010
Кадастровый (уловный) номер ОКС	61:59:0020426:328	http://pkk5.rosreestr.ru/
Кадастровая стоимость, руб.	1323854,53	http://pkk5.rosreestr.ru/
Материал фундамента здания	ж/б	технический паспорт по состоянию на 30.07.2010
Материал стен здания	под данным росреестра деревянные, по факту внешнего осмотра и по данным технического паспорта - кирпичные	http://pkk5.rosreestr.ru/ , технический паспорт по состоянию на 30.07.2010
Перекрытия	н/д	-
Крыша	н/д	-
Год постройки здания (степень строительной готовности)	2005	http://pkk5.rosreestr.ru/
Этажность	3	http://pkk5.rosreestr.ru/
Подземная часть	0	http://pkk5.rosreestr.ru/
Процент износа здания согласно данным БТИ, %	н/д	-
Процент износа здания согласно расчетным данным, %	ок.10	экспертное мнение оценщика
Процент завершенности, %	100%	данные Заказчика
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	нет	данные Заказчика
Тип здания	жилой дом	технический паспорт по состоянию на

		30.07.2010
Водоснабжение	автономное	технический паспорт по состоянию на 30.07.2010
Канализация	автономная	технический паспорт по состоянию на 30.07.2010
Электроснабжение	центральное	технический паспорт по состоянию на 30.07.2010
Газоснабжение	центральное	технический паспорт по состоянию на 30.07.2010
Отопление	от газового котла	технический паспорт по состоянию на 30.07.2010
Плиты	-	-
Выводы по состоянию здания	хорошее	внешний осмотр
Выводы по состоянию внутренней отделки дома	требуется косметический ремонт с элементами капитального	задание на оценку
Дополнительные постройки на участке	есть	внешний осмотр
Подъезд	есть	внешний осмотр
Охрана	нет	внешний осмотр
Право на объект оценки	№ 61-61/049-61/049/002/2016-5253/2 от 21.07.2016 (собственность)	http://pkk5.rosreestr.ru/
Правообладатель	Алтухова А.Н.	Задание на оценку
Обременения	№ 61-61/049-61/049/002/2016-5254/1 от 21.07.2016 (в силу закона) № 61-61/049-61/001/038/2016-4963/1 от 01.09.2016 (в силу договора)	http://pkk5.rosreestr.ru/
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	Данные росреестра не совпадают с данными технического паспорта в части этажности и материала стен здания	внутренний осмотр не производился

Расположение Объекта оценки

А) Расположение объекта на карте области



Б) На кадастровой карте:

61:59:0020426:898 Ростовская область, г. Шахты, ул. Желябова 8	
План ЗУ → План КК →	
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:59:0020426:898
Кадастровый квартал:	61:59:0020426
Статус:	Учтенный
Адрес:	Ростовская область, г. Шахты, ул. Желябова 8
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 029 625,96 руб.
Дата определения КС:	24.11.2014
Дата внесения сведений о КС:	29.12.2014
Дата утверждения КС:	28.12.2014
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	418 кв. м
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
По документу:	Земли под домами индивидуальной жилой застройки



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	61:59:0020426:328
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	23.09.2010
Площадь ОКС'а:	142,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1323854,53
Дата внесения стоимости:	01.01.2018
Дата утверждения стоимости:	01.01.2018
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Ростовская область, г Шахты, ул Желябова, д 8
(ОКС) Тип:	Здание (Жилой дом)
(ОКС) Этажность:	3
(ОКС) Материал стен:	Деревянные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2005
(ОКС) Завершение строительства:	2005
Дата обновления информации:	02.10.2020
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	6307
Кадастровый номер:	61:59:0020426:195:10
Условный номер:	61:59:0020426:195:10
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 61-61/049-61/049/002/2016-5253/2 от 21.07.2016 (собственность)	№ 61-61/049-61/049/002/2016-5254/1 от 21.07.2016 (в силу закона) № 61-61/049-61/001/038/2016-4963/1 от 01.09.2016 (в силу договора)

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Исследования проводились путем применения расчетных методов сравнительного подхода в оценке, позволяющего установить обоснованность итоговых результатов оценки применительно к задачам настоящей экспертизы.

Ввиду того, что настоящее экспертное заключение не является «Отчетом об оценке» в понимании ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, в рамках настоящего экспертного заключения не учитываются формальные требования, предъявляемые Законом и Стандартами к отчету об оценке. Тем не менее, при производстве расчетов, экспертом применялись общепринятые методические и расчетные приемы, отчасти регламентированные законодательством об оценочной деятельности.

Для ответа на поставленные вопросы был произведен анализ представленных заказчиком документов и рыночной ситуации на текущую дату.

Далее по тексту представлен расчет стоимости объекта по поставленным на экспертизу вопросам, с необходимыми пояснениями и ссылками.

7.1.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОТНОСЯЩЕГОСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Сравнительный 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.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках или предложениях объектов для купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Определение стоимости сравнительным подходом выполняется в настоящем отчете методом сравнения продаж. Применение данного метода обусловлено его наибольшей наглядностью в отношении рынка имеющего неоднородную структуру и незначительное количество объектов аналогов, подобных объекту оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании общедоступных данных, в том числе сети Internet.

После выбора сопоставимых объектов необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) Переданные права на недвижимость;
- 2) Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- 3) Условия продажи (чистота сделки);
- 4) Время продажи;
- 5) Местоположение;
- 6) Оснащенность инженерными коммуникациями и другими элементами благоустройства;
- 7) Физические характеристики участка (общая площадь, рельеф местности);
- 8) Категория и разрешенное использование земель.

Проанализировав состояние земельного рынка района объекта оценки, на дату оценки были отобраны участки наиболее сходные по своим параметрам с участком – объектом оценки.

Далее в расчетных таблицах представлены выбранные в качестве аналогов предложения по продаже земельных участков. В качестве аналогов подобраны предложения о продаже участков имеющих максимально сходные характеристики по выбранным параметрам и расположенных в районе объекта оценки.

Для определения рыночной стоимости земельного участка, Оценщик использовал сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж). В качестве единицы сравнения Оценщиком была выбрана цена предложения 1 сотки (1/100 га) общей площади земельного участка объекта-аналога.

Основными элементами сравнения были выбраны основные ценообразующие параметры, рассмотренные в обзоре рынка:

- рыночные условия (передаваемые права собственности, условия финансирования, условия и время продажи);
- вид данных (фактор цены предложения);
- местоположение;
- физические характеристики;
- наличие и доступность коммуникаций.

В случае наличия различий между оцениваемым объектом и объектом аналогом по указанным элементам сравнения, в цену предложения аналога последовательно вносились необходимые корректировки.

Корректировки определялись в процентном выражении по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения Оценщика.

Цены аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$P_{\text{скорр}} = P_0 * (1+П_1) * (1+П_2) * \dots * (1+П_n)$, где

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{скорр}}$ – скорректированная цена аналога;

$П_1, П_2, П_n$ – поправочные коэффициенты.

Некоторые корректирующие коэффициенты по цене предложений для загородных земельных участков пригодных для индивидуального жилищного строительства.¹

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС					Под жилую застройку			
№	Наименование фактора	Значимость фактора			Областной центр	1,00	1,00	1,00
1	Местоположение земельного участка	0,37			Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
2	Передаваемые имущественные права	0,16			Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14			Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14			Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,51
5	Наличие газоснабжения на участке	0,11						
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10						

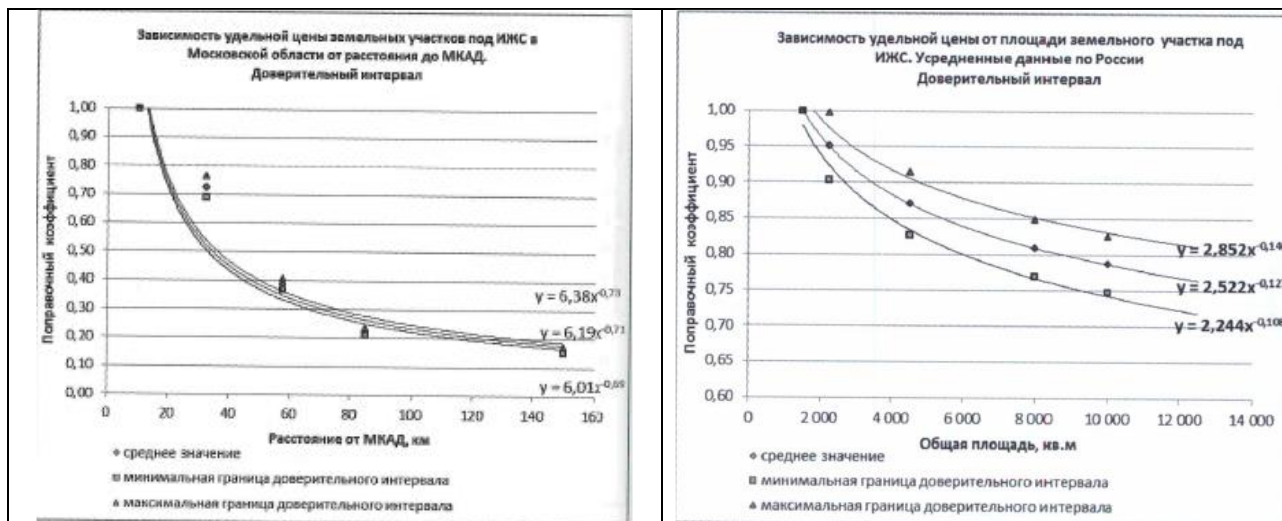
Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району				Среднее значение	Расширенный интервал	
Под жилую застройку						
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)				1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки				0,87	0,81	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы				0,81	0,73	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки				0,76	0,68	0,83
Окраины городов, промзоны				0,63	0,54	0,72
Районы крупных автомагистралей города				0,69	0,60	0,78

цены земельных участков под ИЖС				аналог	Доверительный интервал	
объект оценки	собственность			долгосрочная аренда		
	1,00			1,16		
	0,86			1,00		
	0,80			0,93		

Земельные участки под ИЖС				Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них				0,76	0,73	0,78

Земельные участки под ИЖС				Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них				1,24	1,22	1,27

¹ ЛЕЙФЕР Л.А. / СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ — 2018. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, Т 1,2



Обобщенные данные²

Вид коммуникаций		БлицСервис. Оценка и консалтинг ¹⁵						
Под индустриальную застройку (ВРИ 3,9,13)								
Электроэнергия		15-25%						
Газоснабжение		15-25%						
Остальное (В,К,Т,Комм)		5- 15%						
Объект оценки	Под ИЖС	Аналог						
		Отсутств уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм
	Отсутств уют	0%	-13%	-14%	-9%	-25%	-21%	-32%
	Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-9%	-22%
	Г	16%	1%	0%	5%	-13%	-9%	-21%
	В, К, Т, Комм	10%	-4%	-5%	0%	-17%	-13%	-25%
	Э,Г	33%	16%	15%	20%	0%	5%	-9%
	Э, В, К, Т, Комм	27%	10%	10%	15%	-5%	0%	-14%
	Г, В, К, Т, Комм	28%	11%	10%	16%	-4%	1%	0%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	46%	28%	27%	33%	10%	16%	15%

Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Категория и разрешенное использование

В существующих условиях рынка категория и разрешенное использование загородного участка имеет не значительное влияние на стоимость в случае равенства всех остальных ценообразующих параметров. Разрешенное использование ИЖС, для дачного строительства, садоводства и ЛПХ позволяет вести строительство жилых домов и при соблюдении ряда условий дает право регистрации по месту жительства, что часто не актуально для загородного проживания.

Все перечисленные ВРИ имеют как свои преимущества, так и недостатки и все зависит от конкретного места расположения участка и инфраструктуры местности.

Многие престижные поселки находятся на землях с/х назначения и имеют ВРИ для дачного строительства, что не мешает им оставаться в сегменте бизнес класса.

² Лейфер Л.А. / Справочник оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки, стр. 184.

Корректировка для участков имеющих ветхие или неликвидные объекты, подлежащие сносу³

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,87	1,00	0,93

Корректировка на рельеф и форму участка

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,80	0,89	0,84

Корректировка на наличие лесных деревьев

Участки с лесными деревьями – по аналитическим данным специалистов компании «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», земельные участки и жилые дома с лесными деревьями (реликтовыми соснами), ввиду престижности на 10-15 % дороже, земельных участков без лесных деревьев. Данная корректировка вводится в случае необходимости.

Корректировка на близость к большой воде

Участки у воды – по аналитическим данным gwaу.ru земельные участки и дома, расположенные, на первой линии водохранилищ, озер, прудов, ввиду престижности на 10-20% дороже, аналогичных земельных участков расположенных на большем удалении от воды. Данная корректировка вводится в случае необходимости.

Корректировка на Ландшафтный дизайн

Участки с ландшафтным дизайном, плодовыми деревьями дороже на 5-10%

Наличие охраны – по аналитическим данным специалистов компании «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», земельные участки и дома, расположенные в охраняемых коттеджных поселках, ввиду престижности на 5-10% дороже.

Расчет объекта произведен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок сравнительным подходом.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Ростовская область, г. Шахты, ул. Желябова, д.8	Шахты, Народный пер., 7	Шахты, пер. Красный Шахтёр	Шахты, ул. Мировая Коммуна, 20
Площадь участка, га	0,042	0,070	0,065	0,070
Площадь участка, сот	4,18	7,00	6,54	7,00
Площадь участка, кв. м.	418,00	700	654	700
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Тип данных	сделка	предложение	предложение	предложение
Время продажи (предложения)	октябрь 2020 года	октябрь 2020 года	октябрь 2020 года	октябрь 2020 года
Категория земли	Земли населённых пунктов	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Разрешенное использование	Земли под домами индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Сформированный КП	нет	нет	да	да
Возможность подключения коммуникаций	все центральные	все центральные	все центральные	все центральные
Рельеф и форма участка	Участок с ровной поверхностью. Форма участка вытянутая	Участок с ровной поверхностью. Форма участка вытянутая	Участок с ровной поверхностью. Форма участка вытянутая	Участок с ровной поверхностью. Форма участка правильная

³ <https://statrilt.ru/>

Наличие реликтового леса на участке	нет	нет	нет	нет
Близость к большой воде	-	равнозначная	равнозначная	равнозначная
Ландшафтный дизайн	нет	нет	нет	нет
Наличие улучшений на участке	Жилой дом (условно свободный ЗУ)	нет	нет	нет
Источник информации		https://www.avito.ru/shahty/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1945867878	https://www.avito.ru/shahty/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1673049421	https://www.avito.ru/shahty/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_2005575199
Стоимость предложения (сделки), руб.		900 000	850 000	880 000
Стоимость предложения (сделки), руб. / сот		128 571,43	129 969,42	125 714,29
Стоимость предложения (сделки), руб. / кв. м.		1 285,71	1 299,69	1 257,14
Относительные корректировки к единице сравнения				
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка № 1		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		128 571,43	129 969,42	125 714,29
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка № 2		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		128 571,43	129 969,42	125 714,29
Условия сделки	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректировка № 3		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		128 571,43	129 969,42	125 714,29
Дата предложения	октябрь 2020 года	октябрь 2020 года	октябрь 2020 года	октябрь 2020 года
Корректировка № 4		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		128 571,43	129 969,42	125 714,29
Тип данных	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка № 5		9,3%	9,3%	9,3%
Скорректированная цена, руб. / сот		140 528,57	142 056,57	137 405,71
Разрешенное использование	Земли под домами индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка № 6		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		140 528,57	142 056,57	137 405,71
Площадь участка, сот	4,18	7,00	6,54	7,00
Значение функции	2,10	1,97	1,99	1,97
Корректировка № 7		6,77%	5,85%	6,77%
Скорректированная цена, руб.		150 038,49	150 366,23	146 704,30
Возможность подключения коммуникаций	все центральные	все центральные	все центральные	все центральные
Корректировка № 8		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		150 038,49	150 366,23	146 704,30
Местоположение	Ростовская область, г. Шахты, ул. Желябова, д.8	Шахты, Народный пер., 7	Шахты, пер. Красный Шахтёр	Шахты, ул. Мировая Коммуна, 20
Корректировка № 9		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		150 038,49	150 366,23	146 704,30
Близость к большой воде	-	равнозначная	равнозначная	равнозначная
Корректировка № 10		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		150 038,49	150 366,23	146 704,30
Наличие лесных деревьев на участке	нет	нет	нет	нет
Корректировка № 11		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		150 038,49	150 366,23	146 704,30
Наличие построек на участке	Жилой дом (условно свободный ЗУ)	нет	нет	нет
Корректировка № 12		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		150 038,49	150 366,23	146 704,30
Ландшафтный дизайн	нет	нет	нет	нет
Корректировка № 13		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		150 038,49	150 366,23	146 704,30
Рельеф и форма участка	Участок с ровной поверхностью. Форма участка вытянутая	Участок с ровной поверхностью. Форма участка вытянутая	Участок с ровной поверхностью. Форма участка вытянутая	Участок с ровной поверхностью. Форма участка правильная
Корректировка № 14		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		150 038,49	150 366,23	146 704,30

Величина коэффициента вариации, %	1,11%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 33%, в качестве итогового результата принимается среднее арифметическое		
Средневзвешенная стоимость земельного участка, руб./сот	149 036,34			
Средневзвешенная стоимость земельного участка, округленно, руб.	623 000			
ПРОВЕРКА НА ОДНОРОДНОСТЬ				
Количество наблюдений	Значение признака	Отклонение от средней	Квадрат отклонения	
1	150038,49	1002,1	1 004 302,7	
2	150366,23	1329,9	1 768 609,1	
3	146704,30	2332,0	5 438 409,1	
СУММА	447109,03	4 664,1	8 211 320,9	
Средняя	149036,34			
Среднеквадратическое отклонение, руб.	1654,42			
Коэффициент вариации, %	1,11%			

7.1.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет стоимости объекта оценки производился методом сравнения продаж, описанным выше.

ПОДБОР АНАЛОГОВ

В процессе подбора аналогов Оценщик использовал данные, предоставленные риэлтерскими агентствами, изучал специализированные издания по рынку недвижимости, тематические интернет-сайты. В результате были отобраны аналоги, схожие по основным характеристикам с объектом оценки.

Критериями отбора аналогов служили: единство функционального назначения, сопоставимость места расположения объектов-аналогов. В качестве аналогов подобраны прямые аналоги, расположенные в посёлке объекта оценки.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько подобных объектов. Все аналоги являются таунхаусами, подобными объекту оценки, находящиеся в посёлке объекта оценки.

В качестве элементов сравнения были выбраны следующие факторы стоимости:

- рыночные условия (передаваемые права, условия финансирования, условия и время продажи);
- местоположение;
- технические характеристики (функциональное назначение, общая площадь, различие в отделке и уровне инженерного обеспечения).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемых объектов устанавливались путем сравнения каждого аналога с объектом оценки в разрезе указанных элементов.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определялись для цены 1 кв.м. площади аналога.

Корректировки определялись в процентном выражении по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения Оценщика.

Цены аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$R_{\text{скорр}} = P_0 \cdot (1+P_1) \cdot (1+P_2) \cdot \dots \cdot (1+P_n)$, где

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$R_{\text{скорр}}$ – скорректированная цена аналога;

P_1, P_2, P_n – поправочные коэффициенты.

Базой для внесения поправок является цена продажи/предложения объекта-аналога. Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Предполагается, что для расчета стоимости дома как ОКС, стоимость аналога следует сначала уменьшить на величину затрат, связанных с выкупом земельного участка.

Для этого была использована расчетная стоимость соответствующего вида права 1 кв.м. земельного участка под оцениваемым объектом рассчитанная выше и при необходимости произведены соответствующие корректировки.

Таким образом, единицей сравнения была выбрана скорректированная на стоимость земельного участка удельная стоимость 1 кв.м. зарегистрированных надлежащим образом строений.

Вводимые корректировки⁴

Корректировка на рыночные условия

Рыночные условия включают анализ передаваемых прав на аналоги, условия финансирования, а также условия и время продажи. В нашем случае у всех подобранных аналогов права на улучшения соответствуют правам на улучшения объекта оценки (собственность).

Корректировка на фактор цены предложения

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел

⁴ Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости – 2018 Жилые дома. Корректирующие коэффициенты, Нижний Новгород, 2018 г.

стоимости объекта. В целях настоящей оценки, основываясь на статистических исследованиях⁵ Оценщик принял в расчетах среднее значение скидки на торг для подобных объектов в размере 8,4%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	9,7%	8,9%	10,6%
2. Дома	8,4%	7,9%	9,0%
3. Таунхаусы	8,2%	7,7%	8,8%
4. Коттеджи	8,9%	8,3%	9,5%

Корректировка на местоположение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Таунхаусы, 4.Коттеджи			
Отношение удельной цены коттеджа/таунхауса, расположенного в коттеджном поселке, к удельной цене такого же обособленного коттеджа/таунхауса	1,03	1,00	1,06
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от остановок	1,07	1,07	1,08
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,14	1,12	1,16
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	0,84	0,82	0,85
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение цены жилого дома, подъезд к которому затруднен, к цене такого же дома с хорошими подъездными путями	0,90	0,89	0,91
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком	1,09	1,08	1,11

Корректировка на различие в уровне инженерного обеспечения

Отопление		аналог					
		без отопления	от угольного	печное	электрическое	газовое	центральное
объект оценки	без отопления	1,00	0,88	0,87	0,85	0,83	0,81
	от угольного котла	1,13	1,00	0,98	0,97	0,93	0,92
	печное	1,15	1,02	1,00	0,98	0,95	0,93
	электрическое	1,17	1,04	1,02	1,00	0,97	0,95
	газовое	1,21	1,07	1,05	1,03	1,00	0,98
	центральное	1,23	1,09	1,07	1,05	1,02	1,00

Водоснабжение		аналог		
		без водоснабжения	водоснабжение от скважины	центральное водоснабжение
	без водоснабжения	1,00	0,89	0,87

⁵ Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости – 2018 Жилые дома. Корректирующие коэффициенты, Нижний Новгород, 2018 г.

объект оценки	водоснабжение от скважины	1,12	1,00	0,97
	центральное водоснабжение	1,15	1,03	1,00

Канализация		аналог		
		без канализации	канализация в виде септика	центральная канализация
объект оценки	без канализации	1,00	0,90	0,86
	канализация в виде септика	1,11	1,00	0,96
	центральная канализация	1,16	1,05	1,00

Корректировка на масштаб объекта



Корректировка на тип зданий, функциональное назначение

Если сопоставить по стоимости квартиры в дуплексе и два коттеджа, аналогичных по площади, то цена одного квадратного метра в дуплексе будет ниже на 20-30%⁶

Корректировка на наличие дополнительных построек

Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, гараж склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек составляет 1,13

Корректировка на материал стен

		1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи					
Материал стен		аналог					
		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	1,00	1,20	1,33	1,22	1,22	1,12
	шлакоблочные	0,83	1,00	1,11	1,01	1,01	0,93
	каркасно-деревянные	0,75	0,90	1,00	0,91	0,91	0,84
	из клееного бруса	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
	бревенчатые	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
	из пенобетонных блоков	0,89	1,07	1,19	1,09	1,09	1,00

Корректировка на расположение по отношению к водоему.

Вводится если объект расположен в непосредственной близости к озеру.

Корректировка на техническое состояние

⁶ <https://www.tversmsv.ru/statyi/item/432-dom-na-dve-semyi-plyusy-i-minusy-taunkhausov-dupleksov>

Данная корректировка учитывает влияние на стоимость объекта уровня отделки, готовности его к эксплуатации по назначению.

1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи				
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	-
	удовл.	0,82	1	1,33
	неудовл.	-	0,75	1

Шкала экспертных оценок для определения физического износа.

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60

Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м

Уровень отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки (или требуется косметический ремонт с элементами капитального)	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1.Дачи, 2.Дома, 4.Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с невыполненной разводкой коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок), к цене такого же дома с выполненной разводкой коммуникаций	0,83	0,82	0,84

По остальным параметрам объект оценки не имеет существенных отличий от объектов аналогов. Расчет стоимости объекта приведен в таблице ниже по тексту.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения, руб.		3 800 000	4 900 000	5 199 000
Местоположение	Ростовская область, г. Шахты, ул. Желябова, д.8	Шахты, Рабоче-Крестьянская ул	Шахты, Новозагородная ул., 11	Шахты, Трудовая ул., 20
Юридические права и ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата сделки (предложения)	октябрь 2020 года	октябрь 2020 года	октябрь 2020 года	октябрь 2020 года
Тип информации	сделка	предложение	предложение	предложение
Тип зданий, функциональное назначение	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Общая площадь помещений, м²	142,80	120,00	180,00	127,00
Наличие дополнительных, не зарегистрированных капитальных построек	есть	есть	есть	есть
Техническое состояние объекта, качество строительства	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	требуется косметический ремонт с элементами капитального	бюджетный ремонт	требуется ремонт	современный ремонт

Материал стен	кирпичные	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие центральных коммуникаций	все центральные	все центральные	все центральные	все центральные
Корректировка на коммуникации для земельного участка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие реликтового леса	нет	нет	нет	нет
Близость к большой воде	-	равнозначно	равнозначно	равнозначно
Площадь земельного участка, кв. м.	418,00	370	600	500
Значение функции	1,17	1,19	1,12	1,15
Корректировка на площадь земельного участка		-1,54%	4,70%	2,30%
Категория земли	Земли населённых пунктов	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Право на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Ландшафтный дизайн	нет	нет	нет	нет
Суммарная корректировка для ЗУ, руб.		1,54%	-4,70%	-2,30%
Стоимость 1 кв.м. земельного участка	1490,36	1513,27	1420,36	1456,07
Стоимость земельного участка, руб.		559 911,06	852 213,23	728 035,22
Цена предложения ОКС без учета стоимости прав на ЗУ, руб.		3 240 088,94	4 047 786,77	4 470 964,78
Удельная цена предложения, руб./кв.м.		31 666,67	27 222,22	40 937,01
Удельная цена предложения для ОКС, руб./кв.м.		27 000,74	22 487,70	35 204,45
Источник информации		https://www.avito.ru/s/hahty/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_4_sot._1984319319	https://www.avito.ru/shahty/doma_dachi_kottedzhi/dom_180_m_na_uchastke_6_sot._35_314070	https://www.avito.ru/shahty/doma_dachi_kottedzhi/dom_127_m_na_uchastke_5_sot._18_41245870
Относительные корректировки к единице сравнения				
Юридические права и ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка № 1		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		27 000,74	22 487,70	35 204,45
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка № 2		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		27 000,74	22 487,70	35 204,45
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка № 3		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		27 000,74	22 487,70	35 204,45
Дата сделки (предложения)	октябрь 2020 года	октябрь 2020 года	октябрь 2020 года	октябрь 2020 года
Корректировка № 4		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		27 000,74	22 487,70	35 204,45
Тип информации	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка № 5		-8,4%	-8,4%	-8,4%
Величина корректировки, руб.		-2 268	-1 889	-2 957
Скорректированная цена, руб./кв.м.		24 733	20 599	32 247
Местоположение	Ростовская область, г. Шахты, ул. Желябова, д.8	Шахты, Рабоче-Крестьянская ул	Шахты, Новозагородная ул., 11	Шахты, Трудовая ул., 20
Корректировка № 6		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		24 732,68	20 598,74	32 247,27
Близость к большой воде	-	равнозначно	равнозначно	равнозначно
Корректировка №7		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		24 732,68	20 598,74	32 247,27
Общая площадь помещений, м²	142,80	120,00	180,00	127,00
Значение функции	0,87	0,89	0,84	0,88
Корректировка №8		-2,6%	3,5%	-1,7%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		24 095,68	21 326,63	31 685,04
Наличие дополнительных, не зарегистрированных капитальных построек	есть	есть	есть	есть
Корректировка № 9		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		24 095,68	21 326,63	31 685,04

Наличие коммуникаций	все центральные	все центральные	все центральные	все центральные
Корректировка № 10		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		24 095,68	21 326,63	31 685,04
Материал стен	кирпичные	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка №11		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		24 095,68	21 326,63	31 685,04
Тип зданий, функциональное назначение	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Корректировка №12		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		24 096	21 327	31 685
Техническое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка № 12		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		24 095,68	21 326,63	31 685,04
Состояние внутренней отделки	требуется косметический ремонт с элементами капитального	бюджетный ремонт	требуется ремонт	современный ремонт
Корректировка № 13		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		-4376	0	-7 146
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		19 719,68	21 326,63	24 539,04
Козффициент вариации, %	4,22%	Величина козффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 33%		
Стоимость ОКС оцениваемого объекта, руб/кв.м.	21 861,78			
Стоимость ОКС оцениваемого объекта, руб.	3 122 000			
Стоимость ЗУ оцениваемого объекта, руб.	623 000			
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	3 745 000			
ПРОВЕРКА НА ОДНОРОДНОСТЬ				
Количество наблюдений		Значение признака	Отклонение от средней	Квадрат отклонения
1		19719,68	2142,1	4 588 625,6
2		21326,63	535,2	286 389,2
3		24539,04	2677,3	7 167 727,7
СУММА		65585,35	5 354,5	12 042 742,6
Средняя		21861,78		
Среднеквадратическое отклонение, руб.		2003,56		
Козффициент вариации, %		9,16%		

7.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости нового здания.

В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

метод сравнительной единицы;
метод разбивки по компонентам;
метод количественного обследования.

- Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.
- Определение стоимости воспроизводства/замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Мотивированный отказ от применения затратного подхода.

В настоящем отчете затратный подход не применяется, поскольку он не отражает реальных условий рынка, т.к. реальные затраты на воспроизводство улучшений могут как значительно превосходить объективную рыночную стоимость объекта, так и быть на много меньше. Расчет функционального и внешнего (экономического износа) нивелирующего разницу стоимости воспроизводства и рыночной стоимости объекта, как правило, носит субъективный характер и не имеет общепризнанных методик.

7.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии). На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Обоснование отказа от использования подхода:

Ввиду невозможности объективного расчета ЧОД от сдачи в аренду жилого дома или таунхауса в связи с сезонностью данного вида аренды, трудности расчета коэффициента капитализации, расчет рыночной стоимости данным методом может привести к неоднозначному толкованию отчета и введению в заблуждение пользователей отчета.

При расчете доходным подходом существует:

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов – достоверно не могут быть предсказаны ни будущие процентные ставки, ни арендная плата, ни расходы, то есть никто не может точно составить прогноз на промежутки времени больше 3 лет;
- проблема математического занижения стоимости (ценности) в результате процедуры дисконтирования – обесценивания благ и полезностей, которые будут получены через значительный промежуток времени - чем выше данный коэффициент, тем меньше стоимость оцениваемых объектов (прежде всего, природных);
- как следствие - создание иногда иллюзии реальности и точности полученных результатов.

7.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В результате проведения оценки тремя подходами получены данные, приведенные в нижеследующей таблице.

Подходы	Полученная рыночная стоимость по подходам, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	3 745 000
Доходный подход	Не применялся

7.5. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, 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 отчуждению имущества.»

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.
- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = C_y * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

C_y – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, то денежная сумма, полученная от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции (C_p) равна:

$$C_p = C_y + Д = C_y + C_y * ((1 + R)^t - 1) = C_y * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сдв} = \frac{1}{(1 + R)^t}$$

$t = t_P - t_L$

t_P – срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

t_L – срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в объект оценки

Ставка дисконта принята на уровне средней объявленной ставки по привлечению московскими банками кредитов в рублях на срок до 1 года и составляет на дату оценки 3,5% (http://www.cbr.ru/hd_base/?Prtd=mkr_base).

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.

- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.

- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичности, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене K_3 :

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента K_3 от величины коэффициента эластичности спроса по цене E следующим выражением:

$$K_3 = \frac{e^{1/E} - e^{-1/E}}{e^{1/E} + e^{-1/E}}$$

где $e = 2,71828$ (const).

Рассчитаем ликвидационную стоимость объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене. Зависимость типа спроса от перечисленных факторов показана в следующей таблице.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Далее приведены зависимости коэффициента эластичности спроса по цене, а также поправочного коэффициента, учитывающего эластичность.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1
Сильно-эластичный	3	1
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,5	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0	0

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * К_{сдв} * К_{\varepsilon}$$

Л – ликвидационная стоимость объекта оценки,

Р – рыночная стоимость объекта оценки,

К_{сдв} – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

К_ε – коэффициент, учитывающий эластичность.

Ниже приведен расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.

Показатель	Обозначение	Значение
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Р	3 745 000
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в годовом исчислении, %		3,50%
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в месячном исчислении, %	Р	0,292%
Срок реализации объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t л	6
Срок реализации объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t р	12
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,9999
Эластичность спроса по цене (по модулю)	Е	0,83
Коэффициент, учитывающий эластичность	К ε	0,68
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	Л	2 546 000

Вывод по поставленным вопросам:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
1	Жилой дом, общей площадью 142,8 кв. м; кадастровый номер 61:59:0020426:328, по адресу: Ростовская область, г. Шахты, ул. Желябова, д.8	3 122 000	2 122 000
2	Земельный участок, общей площадью 418 кв. м; Категория земель: Земли населённых пунктов, Разрешенное использование: Земли под домами индивидуальной жилой застройки. Кадастровый номер 61:59:0020426:898, по адресу: Ростовская область, г. Шахты, ул. Желябова, 8	623 000	424 000
	Итого:	3 745 000	2 546 000



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Выполнен федеральной государственной службой России в области оценочной деятельности
саморегулируемая организация оценщиков 4 июля 2007 года № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

16.09.2014 № 3035-14

Датум: _____ Номер свидетельства: _____

Настоящим подтверждается, что

Тагин Евгений Валерьевич

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 14 № 543087 выдан ТП №1 ОУФМС России по Московской области по Егорьевскому муниципальному району 13.09.2014

(Датум, место выдачи, удостоверяющее личность)

ГОУ ВПО "Институт повышения квалификации финансовой академии при Правительстве РФ" диплом о профессиональной подготовке 070498 от 14.05.2004

(Информация о месте получения образования и профессиональной подготовке)

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

№ по реестру **489** от **13.09.2007** года

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

Исполнительный директор НП АМО

Е.В. Петровская
Директор, исполнительный директор (Ф.И.О.)

Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППП № 070498

Настоящий диплом выдан **Ольгину Евгению Валерьевичу** (Ф.И.О. лица, которому)

в том, что он(а) с **03-го марта 2003 г.** по **14-го мая 2004 г.**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **Институте повышения квалификации магистров оценки**

финансового сектора при Правительстве РФ (наименование образовательного учреждения)

по **программе "Оценки стоимости предприятий"** (наименование программы)

специальности "Оценки стоимости предприятий" (специальность)

(буквенно-цифровое обозначение специальности)

Государственная аттестационная комиссия решением от **14-го мая 2004 г.**

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Ольгина Евгения Валерьевича** (Ф.И.О. лица, которому)

на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценок стоимости предприятий** (буквенно-цифровое обозначение специальности)

Подписать государственного оценщика

Е.В. Петровская
Директор (директор)

Москва

Дипл. Госстанд. 12516. Зав. № 78714



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАСТЕРОВ ОЦЕНКИ"
Включено в Реестр организаций, осуществляющих деятельность в сфере оценки качества, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 14.06.2007 № 409

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

08.05.2014

№ 3011-14

Настоящим подтверждается, что

Логинова Эльвира Леонидовна

Паспорт Серия 45 11 № 128215 выдан ОУДПОМ УОИС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ СЕВЕРНОЕ МЕДВЕЖЬЕ 09.08.2011

ГОУ ВПО "Московский государственный технический университет "МАМИ" диплом о профессиональной подготовке 426949 от 24.12.2003

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАСТЕРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 490

от 08.05.2014

ГОДА

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



Москва



Исполнительный директор ИО АРМО **Е.В. Петровская**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 426949

Настоящий диплом выдан

Логиновой Эльвире Леонидовне

в том, что он(а) с 16. июня 2003 г. по 24 декабря 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **Удмуртском государственном техникуме**

по специальности **«Экономика и управление на предприятии (в машиностроении)»**

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 декабря 2003 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) **Логиновой Эльвиры Леонидовны** на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки стоимости имущества (бухгалтерия)**

на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки стоимости имущества (бухгалтерия)**

Логинова Эльвира Леонидовна

Председатель государственной аттестационной комиссии **Логинова Эльвира Леонидовна**

Пуров **Ольга Николаевна** 2003

Ректор (адресатор) **Логинова Эльвира Леонидовна**

М.П. Ректор, 2003.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 006580-1 * 26 марта 2018 г.

«Оценка недвижимости»

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

выдан
Логиновой Эльвире Леонидовне

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

от * 26 марта 2018 г. № 56

Директор _____ А.С. Бувкина

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до * 26 марта 2021 г.

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**
Г А Р А Н Т И Я
РЕСО
INSURANCE COMPANY

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

ПО ЛИС № 922/1719908101
страхования ответственности оценщика

(ОЛНО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (123647, Москва, ул. Липовая, д. 12, стр. 1, ОГРН 10270902413 ИНН КПП 770905520 770901001)
р/с 407018104014000000014 «Альфа-банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет
30201810200000000593, номерное и расчетное с/с страхования с «Правдами страхования ответственности
оценщиков» Увержаемых с/с страхования 18 августа 2014 года (далее по тексту «Правды страхования») на основании
Заключения по страхованию, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключенного на основании договора страхования
(Полное)

1. Егорьевск

Дата формирования полиса «25» апреля 2020 г.

Страхователь: ФНП «Логинова Эльвира Леонидовна» Дата рождения 23.07.1966
Адрес по месту регистрации: г. Москва, ул. Липовая, д. 12, к. 3, кв. 103
Паспорт: № 4511 128215, выдан: 09.08.2011 Отделом УФМС России по г. Москве по району
Свердловский Московской
Член СРО оценщиков НП СРО АРМО
E-mail: loginova-elvira@yandex.ru тел. 892608125070

Представитель страховщика: Милова О.М. Код 2041888

1. Срок действия полиса:	с 00 часов 00 минут 27.04.2020 г., по не ранее 00 часов 00 минут 00 секунд следующего за днем выдачи страховой премии, по 24 часа 00 минут 26.04.2021г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущество, принадлежащее лицу, являющемуся страхователем, связанное с риском его ответственности по обязательствам, по которым наступило или наступит причинение ущерба, включенному в С/с страхования, включенному в перечень на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Деятельность настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенному с заказчиком, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиком (Страхователем) в период, начинающийся с 27.04.2020 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный наступившим в течение срока действия Полиса факт причинения ущерба (безубыточности) Страхователю в результате нарушения требований федеральных стандартов, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Угроза причинения нескольких требований (исков), являющихся следствием одного действия с/с страхования, произошедших в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3.000.000 (три миллиона) руб.гн
6. Фрагменты:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Сталено развитие 5. Препятствия страхования, кроме того, действие настоящего Полиса не распространяется на претензии (претензии, иски): 5.1.1. связанные с предоставлением заказчиком оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходов на перевод или переводу работ.
8. Страховая премия:	5.000 (5 тысяч) руб.гн
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 27.04.2020г. - истинно

С/с страхования: _____ С/с страхования: _____
1.

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1753677042

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса: «09» июля 2020г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации ООО «ОЦЕНКА И ПРАВО» Юридический адрес: 119634 Москва ул. Лукинская д. 8 корп 3 кв. 103 ОГРН 1067746802397, ИНН: 7713591165, Е – mail: info@ocenkaipr.ru, тел. (495)646-03-89 р/с 40702810400000004885 банк АО АКБ «АВАНГАРД» БИК 044525201
----------------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 12.07.2020г. по 24 часа 00 минут 11.07.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 12.07.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	6.000 (Шесть тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1753677042 от 09.07.2020 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Миняева О М	
Код2041888	

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

Страхователь



Страховщик





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 15.12.2015 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка от 08.12.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

Яковлев Сергей Владимирович, дата рождения: 20.12.1978 г. Место рождения: Ростовская обл., г. Шахты. Гражданство: Россия. СНИЛС: 072-330-307 18.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

61:59:0020426:898

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Земли под домами индивидуальной жилой застройки. Площадь: 418 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., г. Шахты, ул. Желябова, 8

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.12.2015 г. сделана запись регистрации № 61-61/049-61/049/002/2015-7570/2

Государственный регистратор:

/ Шишова А. И. /

61-61/049-61/049/002/2015-7570/2

Главный эксперт
Коваль В.И.



14.07.2016

14.07.2016

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Главный эксперт
Коваль В.Н.

"08" декабря 2015г. № 61/001/15-1171519

1	Кадастровый номер:	61:59:0020426:898	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	61:59:0020426				
5	Предыдущие номера:	61:59:0020426:195	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:		
7	24.11.2014					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Ростовская область, г. Шахты, ул. Желязова 8					
10	Категория земель: Земли населённых пунктов					
11	Разрешенное использование: Земли под домами индивидуальной жилой застройки					
12	Площадь: 418 +/- 7 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 1029625.96 руб.					
Сведения о правах:						
14	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Суханов Виталий Викторович	собственность, № 61-61/049-61/049/004/2015-7592/2 от 27.11.2015	—	—		
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
Дополнительные сведения:						
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 61:59:0020426:899					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 61:59:0020426:195					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи в земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Дурнева Оксана Сергеевна, № 61-10-87-000-1 "ИЗВЕЩЕНИЕ", 13.11.2014					

ведущий инженер
(подпись, должность)

МП

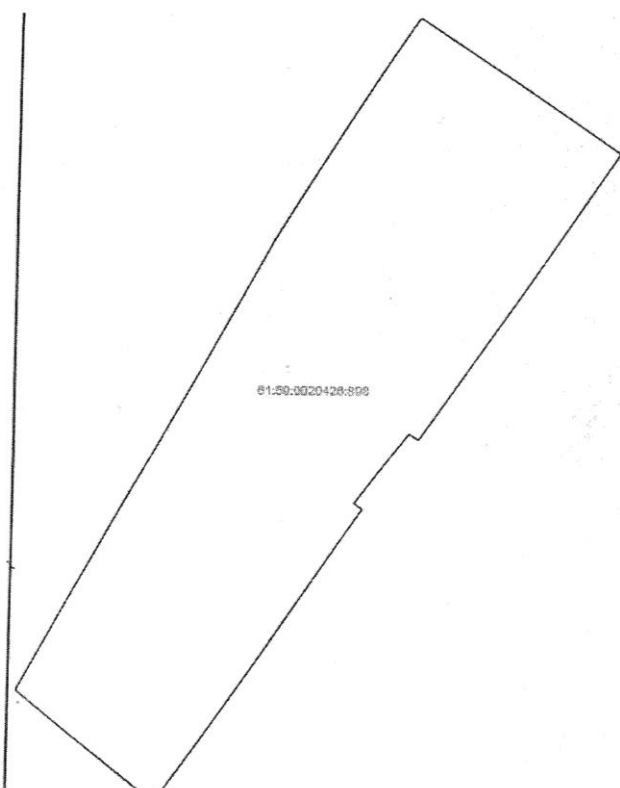
(подпись)

А.Ю. Журавкина
(подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" декабря 2015г. № 61/001/15-1171519

1	Кадастровый номер:	61:59:0020426:898	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					
						
5	Масштаб —					

КОПИЯ
ВЕРНА

14.07.2016
Главный эксперт
Коваль В.Н.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 15.12.2015 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка от 08.12.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

Яковлев Сергей Владимирович, дата рождения: 20.12.1978 г. Место рождения: Ростовская обл., г. Шахты. Гражданство: Россия. СНИЛС: 072-330-307 18.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

61:59:0020426:328

Объект права:

Жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 142.8 кв.м. Количество этажей: 3.

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., г. Шахты, ул. Желябова, дом №8

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
15.12.2015 г. сделана запись регистрации № 61-61/049-61/049/002/2015-7569/2

Государственный регистратор:

/ Шишова А. И. /

61-61/049-61/049/002/2015-7569/2

14.07.2016
Главный эксперт
Коваль В.Н.

Ростовская область
Муниципальное унитарное предприятие г. Шахты "Бюро технической инвентаризации"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации		Ростовская область	
Административный район (округ)			
Город (пос.)		г. Шахты	
Район города			
Улица (пер.)			
		ул. Желябова	
Дом № 8	Строение (корпус)		Инв. № 6307

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

Наименование учетного органа	Учтенные в Реестре по Ростовской области
Инвентарный номер	Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр
Кадастровый номер	объектов капитального строительства
Дата внесения сведений в реестр	и при этом присвоен инвентарный номер 6307
	Составлено: 30.07.2010 г.
	Подпись: [подпись]
	М.П. [подпись]

Паспорт составлен по состоянию на 30 июля 2010 г.

Руководитель Ступина Е. А.
М.П. 

КОПИЯ

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	2
2. СОСТАВ ОБЪЕКТА	3
3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА	4
4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН	5
5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	6
6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	7
7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА	8
8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ	9

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Литер И,п/И,д,п/И		
1	Назначение	Жилой дом с мансардой по назначению 2005 142.8 65.7 2
2	Фактическое использование	
3	Год постройки	
4	Общая площадь жилого дома	
5	Жилая площадь жилого дома	
6	Число этажей надземной части	
7	Число этажей подземной части	
8	Примечание	Состав объекта: И,п/И,д,п/И

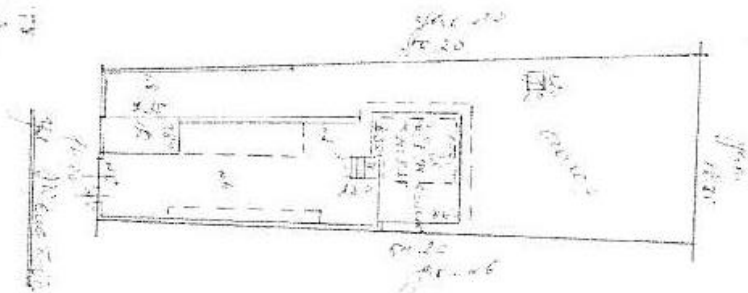
1.1. РАНЕЕ ПРИСВОЕННЫЕ (СПРАВОЧНО):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию, начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки, кв.м	Высота, м	Объем, куб. м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
И	Жилой дом с мансардой	2005	Кирпичные	объем	куб.м	509	87.0	5.85	509	404223
п/И	Цокольный этаж	2005	Кирпичные	объем	куб.м	96		2.85	96	77403
и	Ступени		Каменные	объем	куб.м		5.9			
п/И	Погреб	2005	Ж/б блоки	объем	куб.м	147		2.75	147	48958
							92.9			530584
К	Беседка	2007	Каменные	площадь	кв.м	27.6	27.6			22818
							27.6			22818
у	Уборная		Деревян.	объем	куб.м	2	1.2	1.90	2	1239
№4	Дворовое покрытие		Каменное	площадь	кв.м	262.2				75992
№5	Ворота и калитка		Металлические	площадь	кв.м	12.4		2.60		19559
№6	Ограждение		Кирпичн. сплош.	протяженность	м	5.10		2.50		4036
№7	Ограждение		каменный	протяженность	м	46.80		0.40		35105
№8	Ограждение		каменный	протяженность	м	25.00		4.00		18756
							1.2			154687
						Итого	121.7			708089

Полное наименование организации		
Субъект Российской Федерации		
Наименование объекта	Исходящий номер	Дата
И.И. Иванов	И.И. Иванов	30 июля 2010 г.
Подпись	Подпись	Адрес объекта г. Москва ул. Ленина № 8

[illegible]

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

[illegible]

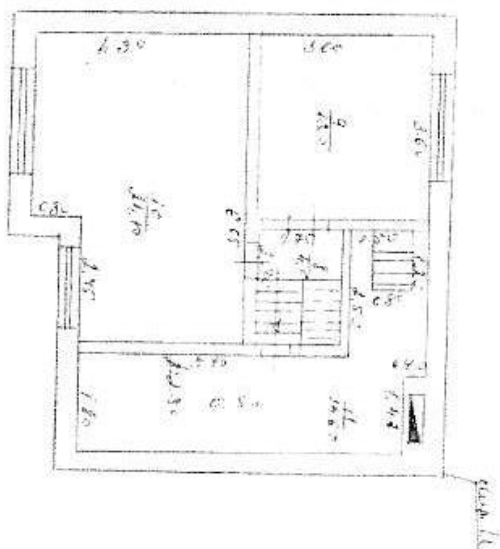
Уб. на плане (литера)	Водопровод (кв. м)		Канализация (кв.м)		Отопление (кв.м)		Горячее водоснабжение (кв.м)		Газоснабжение (кв.м)		Энергоснабжение (кв.м)	Другие элементы благоустройства
	центральный	автономный	центральная	автономная	центральное	автономное	центральное	автономное	центральное	автономное		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
И		120.1		120.1		120.1				120.1	120.1	
п/И						22.7					22.7	

Литер М,п/М,п/М,п/М,п/Этаж I

Интер Н, ИИ, ИИ/И, и Мэнсара



Наименование отн. МЭП. г. Итого БТН			
Протяженный план объекта индивидуального жилищного строительства			
Назначение участка ИП. Аудиторства	Техник М.Е. Ковалева	Дата 30 июня 2010 г.	Адрес объекта г. Ижевск ул. Революционная, № 8
Подписи	Подпись: <i>М.Е. Ковалева</i>		Лист 2 Из всего 2 Масштаб 1:100



Наименование отн. МЭП. г. Итого БТН			
Протяженный план объекта индивидуального жилищного строительства			
Назначение участка ИП. Аудиторства	Техник М.Е. Ковалева	Дата 30 июня 2010 г.	Адрес объекта г. Ижевск ул. Революционная, № 8
Подписи	Подпись: <i>М.Е. Ковалева</i>		Лист 2 Из всего 2 Масштаб 1:100

Именное письмо от ММД г. Москва					
[Копиями письма обеспечиваются заинтересованные стороны]					
Инициатор письма ММД «Аэропорт» <i>[Подпись]</i>	Техник М.Е. Косарев	Дата 30 июля 2019 г.	Адрес объекта г. Москва ул. Земляной №8	Лист 2	Листов 2
Получатель <i>[Подпись]</i>	Подпись: <i>[Подпись]</i>				Машинопр. 11020

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты: (жилая комната, кухня и т.п.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) кв.м	в том числе (кв. м)				Площадь лоджий, балконов, веранд, террас, кв.м	Высота	Самостоятельно возведенная или перестроенная площадь	Примечание
						Общая площадь жилого помещения	Жилая	Подсобная	Неотопливаемая				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
И	1		3	Жилая	28,6	28,6	28,6						
			4	Коридор	8,0	8,0		8,0			3,05		
			5	Кухня	18,0	18,0		18,0					
			6	Лестн. клетка	4,0	4,0		4,0					
			7	Санузел	5,8	5,8		5,8					
				Итого по 1 эт.:	64,4	64,4	28,6	35,8					
И	Манс.		8	Лестн. клетка	4,0	4,0		4,0					
			9	Жилая	13,0	13,0	13,0						
			10	Жилая	24,1	24,1	24,1						
			11	Подсобное	14,6	14,6		14,6					
				Итого по Манс.:	55,7	55,7	37,1	18,6					
				Итого по лит. И:	120,1	120,1	65,7	54,4					
п/И	1		1	Гараж	17,9	17,9		17,9			2,55		
			2	Топочная	4,8	4,8		4,8			2,55		
				Итого по лит. п/И:	22,7	22,7		22,7					
				Всего по лит. И,п/И:	142,8	142,8	65,7	77,1					

Аналоги

Участки 1

avito.ru/shahty/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1945867878

Шахты · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Назад

Следующее

Участок 7 сот. (ИЖС)

~ 900 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

30 сентября в 15:53



8 928 158-10-20

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Александра

Частное лицо

На Авито с июня 2016

Завершено 7 объявлений

4 объявления пользователя

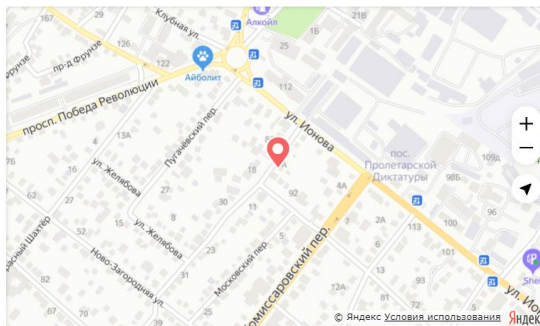
Подписаться на продавца

№ 1945867878, 839 (+8)

Площадь: 7 сот.; Расстояние до города: в черте города

Ростовская область, Шахты, Народный пер., 7

Скрыть карту



Продается участок в центре города. Подойдет для строительства жилого дома. План участка и вариант строительства в фото (проектировали для себя). Участок пустой, коммуникации по меже. Разумный торг.

2

avito.ru/shahty/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1673049421

Участок 7 сот. (ИЖС)

~ 850 000 ₽

Добавить в избранное

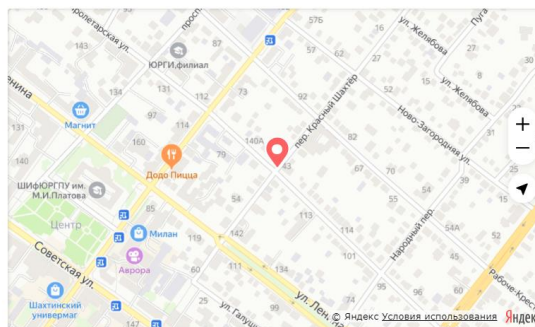
Добавить заметку

14 сентября в 11:25

Площадь: 7 сот.; Расстояние до города: в черте города

Ростовская область, Шахты, пер. Красный Шахтёр

Скрыть карту



Продается по цене ниже рыночной земельный участок в Центре города, район Пропора, 6,54 сотки. Земля в собственности. Участок чистый, строения снесены. Коммуникации по меже. Рядом центральная канализация. Участок большой Г-образной формы. Фасад от 11 м. до 19 м. в конце. Прекрасное место и подъездные пути.

8 961 323-03-01

АН "Ризли"

Агентство

На Авито с сентября 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Татьяна

№ 1673049421, 3392 (+5)

Шахты · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселенный (ИЖС)

Назад

След

Участок 7 сот. (ИЖС)

~ 880 000 Р ~~4 000 000~~
[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)

Вчера в 12:01



8 928 156-91-88

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

Игорь

Частное лицо

На Авито с января 2020

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2005575199, ☎ 364 (+27)

Площадь: 7 сот.; Расстояние до города: в черте города

Ростовская область, Шахты, ул. Мировая Коммуна, 20

[Показать карту](#)

все центральные коммуникации, разрешение на строительство, газ оплачен, по фасаду 18,5м

Дома

1

Шахты · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Назад

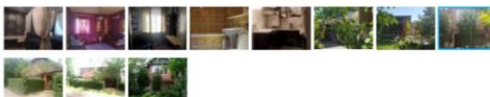
Следующее →

Дом 120 м² на участке 4 сот.

~ 3 800 000 Р

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)

Сегодня в 12:25



8 988 585-66-76

[Написать сообщение](#)

Ольга

Частное лицо

На Авито с апреля 2018

[Подписаться на продавца](#)

№ 1984319319, ☎ 3617 (+93)

Площадь дома: 120 м²

Материал стен: кирпич

Площадь участка: 4 сот.

Вид объекта: дома

Расстояние до города: в черте города

Этажей в доме: 2

Дом можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

[Договориться о просмотре](#)

Ростовская область, Шахты, пер. Рожкова, 21

[Показать карту](#)

Тихий центр, Продам 2-этажный кирпичный дом , площадь 120 кв. м (плюс подвал). Земля в собственности, 3,7 сотки (подходит для ипотеки). На втором этаже 4 комнаты, на первом кухня, с/у, гараж. Под домом подвал. Частично мебель. Во дворе плитка , ролл ворота большой навес, беседка, мангал. Собственник. Дом строился капитально для себя. Школы, садики, магазины, рынок - все рядом. .

Дом 180 м² на участке 6 сот.

4 900 000 ₽

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

23 сентября в 08:31



8 918 585-01-52

Галина

Частное лицо

На Авито с июля 2011

Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 35314070, 📞 6439 (+17)

Площадь дома: 180 м²

Материал стен: кирпич

Площадь участка: 6 сот.

Вид объекта: дома

Расстояние до города: в черте города

Этажей в доме: 2

Ростовская область, Шахты, 3-й Текстильный пр.

[Показать карту](#)

Продается 2-х этажный дом (двухуровневый) в районе става, поселок ХБК. На территории расположены: помещения бытовые (сарай), вместительный гараж, подвал под домом, навес 5х12, земельный участок площадью 6 соток (есть незначительные насаждения). В шаговой доступности имеется рынок и учебные заведения. Требуется внутренний косметический ремонт. Продается срочно в связи с переездом. Торг при осмотре. Собственник

Дом 127 м² на участке 5 сот.

5 199 999 ₽

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

Вчера в 08:59



8 918 554-12-14

[Написать сообщение](#)

Владимир

Частное лицо

На Авито с декабря 2017

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1841245870, 📞 5028 (+59)



Площадь дома: 127 м²

Материал стен: кирпич

Площадь участка: 5 сот.

Вид объекта: дома

Расстояние до города: в черте города

Этажей в доме: 2

Ростовская область, Шахты, пер. Фрунзе

[Показать карту](#)

Продаю дом в центральной части города Шахты. Район пролетарского кольца. Дом 2015 года постройки. Стены облицовочный кирпич и газобетон. Перекрытия ж/б монолитная плита. Крыша металлочерепица. Окна энергосберегающие 3 стекла. Общая площадь 127м², жилая 60,3м². В доме 6 комнат (гостиная, 4 спальни 10,7; 13,7; 13,9; 22м², гардеробная 6,5м²) кухня 14 м², ванная 4 м², топчанная 4м², подвал 17 м² (вход из дома). Высота потолков 2,8 м. Лестница на 2-й этаж ж/б. Отопление газовое: система теплый пол и радиаторы. Водопровод центральный, канализация яма. Участок 456м² в собственности, отмежеван. Есть место под строительство гаража, бани и т.д. Просьба звонить конкретно заинтересованных в покупке. Ипотека и т.д. подходит. Продает собственник. Причина продажи переезд в другой город.

**ФОТОМАТЕРИАЛЫ, ПОЗВОЛЯЮЩИЕ ОСУЩЕСТВИТЬ СОПОСТАВЛЕНИЕ ДАННЫХ РОСРЕЕСТРА С ДАННЫМИ
ОСМОТРА ОЦЕНЩИКА ДЛЯ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ НА КАРТЕИДЕНТИФИКАЦИИ ОБЪЕКТА**

Осмотр производился 06.10.2020. Съемка производилась в светлое время суток на фотокамеру с GPS модулем. Сопоставление EXIF данных фотофайла с картой гугл и картой росреестра произведено.





