



О Т Ч Е Т № 43п-И1/21

об оценке объекта оценки

Объекты оценки:

- Индивидуальный жилой дом, назначение: жилой дом (кадастровый номер 34:35:030220:472);
- Земельный участок (кадастровый номер 34:35:030220:147), площадь 1200,0 кв.м.

Расположенные по адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, микрорайон Южный, ул. Меловицкая, дом 17

Заказчик:

Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Дата оценки:

26 апреля 2021 г.

Дата составления отчета:

28 апреля 2021 г.

Волгоград, 2021г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНИВАННОМ	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНИВАННЫМ	5
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
6. ПРИМЕНЕНИЕ СТАНДАРТОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
8.1. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	12
8.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО	12
ОБЪЕКТА. ФИЗИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
9. АНАЛИЗ НАУЧНОГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	14
9.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК	14
НЕЗАСТРОЕННОГО	14
9.2. АНАЛИЗ УЧАСТКА С ИМЕЮЩЕЙСЯ ЗАСТРОЙКОЙ	15
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
10.1. АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ	15
ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК	15
ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКЕ, В	15
ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	15
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ	15
ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	15
10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ГРАДИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С	15
ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕКМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ ВПЫ	15
ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ АТАКЕ ПРИ	15
АМТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА	15
ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	20
10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И	20
ЦЕНЫ СОПОСТАВЛЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	21
10.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
10.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В	31
СЕКМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	31
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ	32
ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	32
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	33
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	42
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДациОННОЙ СТОИМОСТИ	43
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	45
16. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ	46
17. ПРИЛОЖЕНИЯ	46



ООО «Экспертиза и оценка собственности Юг»

(ООО «ЭОС Юг»)

400112, г. Волгоград, бульвар им. Энгельса, 19.
ИНН 3448047840 КПП 344801001 ОГРН 1093461002986
Р/с 40702810814100008526 в ПАО АББ «Амьлар», г. Москва
К/с 30101810000000000201, БИК 044525201
Тел. (8442) 98-96-87, e-mail: eos-ug@mail.ru

28 апреля 2021 г.

Заместителем управляющего
операционным офисом «Волгоградский»
фирма №2351 ВП (ПАО)
Вендиктовой Марине Викторовне

В соответствии с работным договором на оказание услуг по оценке имущества
№2019/12/292/772001-1 от 18 декабря 2019г. Оценка ООО «Экспертиза и оценка
собственности Юг» произведена оценкой рыночной стоимости объектов оценки: Индивидуальный
жилой дом, назначение: жилой дом (кадастровый номер 34:35:030220-472), земельный
участок (кадастровый номер 34:35:030220-147), площадь 1200,0 кв. м., расположенные по
адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, микрорайон Южный, ул. Медведицкая, дом 17.

Оценка произведена в соответствии с нормами действующих стандартов оценки по
состоянию на 26 апреля 2021 г. В рамках Отчета не проводилась аудиторская или иная
проверка используемой информации.

Результаты анализа, проведенные исследованием и расчеты позволяют считать вывод о
том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений рыночная стоимость
объекта оценки составляет, округленно:

Наименование показателя	Рыночная стоимость, НДС не облагается ¹
Земельный участок, руб.	1 396 000
Жилой дом, руб.	7 894 000
Стоимость жилого дома и земельного участка, руб.	9 290 000 (Девять миллионов девять тысяч рублей)
Аккумуляционная стоимость объекта оценки, округленно, руб.	5 601 000 (Пять миллионов шесть тысяч рублей)

Обращая внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только
представляет Отчет, приведенный дане. Отдельные части настоящего Отчета не могут
приниматься во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения,
пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор ООО «ЭОС Юг»

В. В. Мамурин

¹ Реализация жилого дома, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению
(освобождается от налогообложения) на территории Российской Федерации в соответствии с пп. 22 п. 3 статьи
149 НК РФ. Оценки по реализации земельных участков (долей в них) не принимаются объектом
налогообложения в соответствии с пп. 6 п. 2 статьи 146 НК РФ

Таблица № 1.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))	- Индивидуальный жилой дом, назначение: жилой дом (кадастровый номер 34:35:030220-472; - Земельный участок (кадастровый номер 34:35:030220-147), площадь 1200,0 кв. м, Расположенные по адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, микрорайон Южный, ул. Медведицкая, дом 17
Характеристики объекта оценки и его отдельных частей или сведений на документы, содержащие такие характеристики	- Выписка из ЕГРН от 30.10.2018 г. (дом) - Выписка из ЕГРН от 10.04.2021 № 99/2021/38647285 (ЗУ) - Выписка из ЕГРН от 11.04.2021 № 99/2021/386448395 (дом) - Технический паспорт на жилой дом, расположенный по адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, микрорайон Южный, ул. Медведицкая, дом 17 от 01.08.2018г.
Имущественные права на объекты оценки - права, учитываемые при оценке объекта оценки Учитываемые ограничения (обременения) прав	- Право собственности
Цели и задачи проведения оценки	Ипотечка в силу закона, запрещение регистрации. Не учитывается при оценке.
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости для порядка торгов в процедуре банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная и аккумуляционная стоимость
Дата осмотра	01 апреля 2021г.
Дата оценки, определения стоимости	26 апреля 2021 г.
Срок проведения оценки	01 апреля 2021 г. - 28 апреля 2021 г.
Особенности проведения оценки объекта оценки	Согласно ФСО №7, п. 5 осмотр проведен в неруко, возможно близкий к дате оценки. Состояние жилого дома от даты осмотра до даты оценки не изменилось.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком 29 марта 2021 г. Дополнительная информация и документы переданы 12 апреля 2021г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- Оценщик не проводит измерения физических параметров, не производит экологическую экспертизу оцениваемых объектов, а также юридическую экспертизу предоставленных заказчиком документов. - Оценщик осуществляет оценку объектов в предположении, что оцениваемые объекты свободны от каких-либо обременений или обязательств, в результате которых могут быть ограничены права требования. - Значение рыночной стоимости указывается как итог сопоставления результатов применения подходов к оценке, суждение о возможных применениях интервала, в котором, может находиться эта стоимость, не приводится. - В связи с тем, что оценка производится в рамках рыночного договора №2019/12/292/772001-1 на оказание услуг по оценке от 18.12.2019 г., в ходе расчетов использованы: *требования к приведению оценки, особенности использования подходов и методов оценки жилых домов для Банка ВТБ, а так же *Особенности проведения оценки проблемных и непрофильных активов Банка

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица № 2

Основание для проведения оценки:	Рамочный договор №2019/12/292/772001-1 на оказание услуг по оценке от 18.12.2019г. Задание на оценку от 29.03.2021г.		
Объект оценки:	- Индивидуальный жилой дом, назначение: жилой дом (кадастровый номер 34-35-030220-472); - Земельный участок (кадастровый номер 34-35-030220-147), площадь 1200,0 кв. м, Расположение по адресу: Вологодская обл., г. Вологде, микрорайон Южный, ул. Мединская, дом 17		
	Величина стоимости объекта оценки, руб.	Загрязненный подход	не применяется, обосновано применение иного метода
	Величина стоимости объекта оценки, руб.	Сравнительный подход	9 290 000
	Величина стоимости объекта оценки, руб.	Доходный подход	не применяется, обосновано применение иного метода
	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	9 290 000 (Девять миллионов девяти тысяч рублей)	
Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки, руб.	5 601 000 (Пять миллионов шестьсот одна тысяча)		
Дата составления Отчета:	28 апреля 2021 г.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Использование величин рыночной стоимости, для порядка торгов в процедуре банкротства		

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	Публичное акционерное общество
Полное наименование	Банк ВТБ (Публичное акционерное общество)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739609391
Дата присвоения ОГРН	22.11.2002
Место нахождения юр. лица	г. Санкт-Петербург, Литейный переулок, д. 11, лит. А.

Таблица № 4. Сведения об Оценщике

ФИО	Масурин Вячеслав Владимирович
Контактные данные	номер контактного телефона: 8-442-98-96-87 почтовый адрес: 400112, г. Вологда, б-р Звезда, 19, адрес электронной почты: eve-@delimail.ru
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Союза Фирмация Оценщиков Оценщиков, дата вступления 23.12.2016, номер в реестре СРО 394
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия III-I № 233360 от 05.09.2008г.
Деятельность	С 2008г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	СГАО «Интосстрах», страховой полис №433-594-071852/20, страховая сумма: 5 100 000 рублей, дата выдачи: 08.09.2020, срок действия полиса: с 16.09.2020

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	по 15.09.2021.
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза и оценка собственности Юр»
ОГРН	ОГРН 1093461002946
Дата присвоения ОГРН	29.09.2009 г.
Местонахождение организации	400112, г. Вологда, бульвар им. Звезда, 19
Контактная информация юридического лица	Тел. (8442) 98-96-87
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис № 0120PLD01.4, выдан АО «СОГАЗ» дата выдачи 02.12.2020г. Срок действия с 17.12.2020 г. по 16.12.2021 г. Страховая сумма – 100 000 000 (сто миллионов) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено

Таблица № 5.

Информация о применяемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах.

ФИО	Не применяется
Место работы, наименование организации, должность	-
Квалификация по диплому	-
Степень участия	-

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Оценщик не несет ответственность за достоверность юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о котором был сделан на основании документов, предоставленных Заказчиком.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо, делаются ссылки на источники информации.
- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов.
- На Заказчик, на Оценщик не могут использоваться Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оценочного имущества, кроме как на основании отажденного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- При проведении оценки Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщика не ажит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

предоставленной информации) о том, что оценщиком имущество свободно от какого-либо обременения или обязательств, в результате которых могут быть переданы права требования.

7. Мнение Оценщика относительно стоимости действующего только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения стоимости, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно может перейти из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости в случае продажи.

9. Чертежи, фотографии или схемы, приведенные в отчете, носят иллюстративный характер и призваны помочь пользователю получить наиболее представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

10. Специалистом оценщиком не проанализированы обременения помещений. Все данные, использованные в расчетах даны, соответствуют сведениям, отраженным в предоставленных Заказчиком документах.

11. В связи с тем, что оценка производится в рамках рамочного договора №2019/12/292/772001-1 на оказание услуг по оценке от 18.12.2019 г., в ходе расчетов использованы требования к проведению оценки, особенности использования подходов и методов оценки жилых домов для Банка ВТБ, а так же особенности проведения оценки проблемных и непрофильных активов Банка.

12. В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализации жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость.

13. Более частные предположения, допущения и организирующие обстоятельства приведены в тексте отчета.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица № 6.

Наименование данных	Источник получения
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Выписка из ЕПРН от 30.10.2018 г. (ком) - Выписка из ЕПРН от 30.10.2018 г. (39) - Выписка из ЕПРН от 10.04.2021 № 99/2021/386427285 (39) - Выписка из ЕПРН от 11.04.2021 № 99/2021/386448395 (ком) - Технический паспорт на жилой дом, расположенный по адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, микрорайон Южный, ул. Мещеряков, дом 17 от 01.08.2018г.
Информация об использованных при проведении оценки объекта оценки данных	Периодические печатные издания, и другие источники информации, указанные в соответствующих разделах и таблицах отчета.
Справочная и методическая литература	Приведена в Разделе 16 Отчета.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Таблица № 7.

Наименование стандарта, документа, утверждающий его	Обоснование применения
Обязательные к применению стандарты оценочной деятельности согласно Федеральному закону № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»	
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Правлением Агентства	Настоящий федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности

от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт оценки Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт оценки Настоящий федеральный стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.

Федеральный стандарт оценки Настоящий федеральный стандарт устанавливает требования к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки Развитие, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Федеральный стандарт оценки Определяет требования к определению аккредитационной стоимости и условия ее применения. Является обязательным к применению субъектами оценочной деятельности при определении аккредитационной стоимости.

Стандарты и правила оценочной деятельности, устанавливающие саморегулируемой организацией оценщиков

7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Таблица № 8. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочих информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленных Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки с характеристистиками оцениваемого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ справочных и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Сопоставление полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Таблица № 9. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объекте оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объекте прав на объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существование права на него (в право/договорных, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельств о праве собственности, договор аренды и т.п.)	Оражено
Сопоставление данных об объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке переделовок и т.п.) фактического состояния истинного имущества характеристикам объекта, отраженным в действующих на дату оценки документах (выписки из Единого государственного реестра недвижимости, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельств о праве собственности, договор аренды и т.п.)	Проведено
Установление данных об объекте оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объекта оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или доверительным управлением, наличием аррестаторов, содержаний, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об объекте оценки	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе оцениваемого имущества недвижимого имущества, не являющегося недвижимым имуществом Объекта оценки (включая, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта, учитываемые как отдельные инвестиционные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных реестрах).	Проведено
Сопоставление земельного участка и оценочного имущества	Установление принадлежности (фактологической) оцениваемого земельного участка и оценочного имущества (ситуационно, кадастрово).	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление включения годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплатившихся на основании справки Собственника на основании документов (балансов, оборото-сальдовых ведомостей и т.п.).	Нет необходимости

Таблица № 10. 8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Общее описание объекта оценки

№ п/п	Локация	Значение	Источники информации
1	Объект оценки	- Индивидуальный жилой дом, назначение: жилой дом (кадастровый номер 34:35:00220:472; - Земельный участок (кадастровый номер 34:35:00220:147), площадь 1200,0 кв. м	- Задание на оценку - Выписка из ЕИРП
2	Местонахождение объекта	Вологодская область, г. Вологда.	

3	Имущественные права	Микрофин Южнп, ул. Мелешкина, дом 17	Собственность
4	Реквизиты собственности	Путанова Елена Дмитриевна, Нет данных	
5	Обременения, связанные с объектом оценки	Ипотечка в силу закона, запрет регистрационных действий. Не учитываются при оценке.	- Задание на оценку - Выписка из ЕИРП
6	Финансовые свойства объекта оценки	Описание в таблице ниже.	Согласно документам п.1 Табл. 6 Отчета
7	Информация о текущем использовании объектов оценки	По наименованию	По данным осмотра объекта оценки
8	Иные и устаревшие объекты оценки	Финансирование: дом 2000 года постройки, иное не отражено в данных технического паспорта. Иное, определяющее истинный срок жизни, составляет (2021-2000)/150 * 100% = 14,0% Признаков функционального и экономического устаревания не выявлено.	По данным анализа данных Технического паспорта и расчетов Определенка
9	Качественные и количественные характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены	По данным осмотра объекта оценки
10	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены	
11	Валовая стоимость объекта оценки, руб.	Не требуется	Объект принадлежит физическому лицу
12	Данные о территориальных границах земельного участка, функционально обременяющих эксплуатацию имущества, права на которое оцениваются	Установлены, кадастровый номер участка отсутствует. Заступ ОКС за границу земельного участка отсутствует. Входит в зону охраны радиораспределительной сети, также в охранную зону ВВ-ЮвВ от ТП-372 до ТП-373. Что дополнительно влияет на стоимость, т.к. подтверждает наличие газоснабжения и электроснабжения.	Сравнительная информация по объектам недвижимости в режиме online, скрин-копии присланы далее
13	Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Совпадает	
14	Возможность регистрации по месту жительства	Имеется	

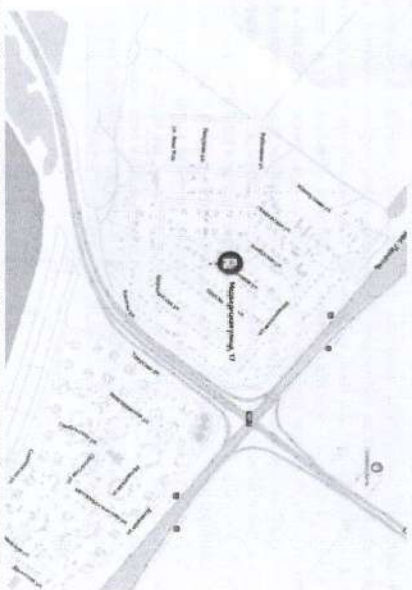
[illegible][illegible]

8.1. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Таблица № 11.

Местоположение объекта оценки и окружение

Местоположение	Волгоградская область, г. Волгоград, микрорайон Южный, ул. Мелитопольская, дом 17
Типичное использование окружающей среды	Индивидуальная застройка
Плотность застроенной территории, наличие и разнообразие базисных инфраструктур (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Магазины, автозаправки
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Перспективы развития	Продолжение эксплуатации
Состояние окружающей среды (воздухное)	Средняя
Запыленность и загазованность воздуха	Проезжая часть
Влажность источников загрязнения среды	Средний
Уровень шума	Асфальт
Качество подтеков воды	Хорошая
Возможность подъезда к дому	Хорошее
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих авто повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которые оцениваются, и района в целом	Отсутствуют
Транспортная доступность объекта	
Вид общественного транспорта	Расстояние до ближайшей остановки, м
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Средняя
Удобность от центра ж/д вокзала:	Время доступа на объект, транспорт, минут
До центра г. Волгограда, км	8
	15-30



Вывод: Оцениваемый объект расположен в г. Волгоград, Волгоградской области. Обеспеченность транспортом и объектами инфраструктуры – удовлетворительная.

8.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, ФИЗИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица № 12. Описание объекта недвижимости

Наименование объекта по кадастровому	Жилый дом
--------------------------------------	-----------

Год постройки	2000
Общая площадь жилого дома, м2	302,3
Жилая площадь жилого дома, м2	84,1
Высота потолков, м	2,70, 3,35, 2,80
Состояние	Очень хорошее
Отделка	Помещение пом. 4 - без отделки, гараж - нет отделки, предлагается без отделки. Остальные помещения - косметический ремонт
Этажность	2
Подземные этажи (подвал)	1
Конструктивные решения основного здания (отражено на основании данных технического паспорта и визуального осмотра)	
Фундамент	Блоки ФБС, стены подвала выполнены фундаментом
Стены	Кирпичные (отделка гкл, штукатурка)
Перекрытия	Нет данных (по результатам осмотра - бетонные)
Крыша	Нет данных, по результатам осмотра - металлочерепица
Полы	Плитка
Проемы	Окна - пластиковые. Входная дверь - металлостекляя, межкомнатные - деревянные
Внутренняя отделка	Плитка, обои, окрашено, декоративная плитка
Коммуникации (договоры с ресурсоснабжающими организациями не предоставляются, наличие отражено на основании данных технического паспорта и Задания на оценку)	Центральное водоснабжение
Водоснабжение	Автономное от АБЗ
Газоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Автономное от АБЗ
Канализация	Центральное
Отопление	Автономное от АБЗ
Наличие договора снабжения	Отсутствует / Задание на оценку
Таблица № 13. Информация по земельному участку	
Кадастровый номер	34:35:030220:147
Адрес земельного участка	Волгоградская область, г. Волгоград, микрорайон Южный, ул. Мелитопольская, дом 17.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Решение земельного участка (топосурфиз)	Сельскохозяйственная
Формы участка	Жилой дом
Учтенная земельная площадь	1200,0
Площадь земельного участка, кв. м	Земли под домами индивидуальной жилой застройки
Разрешенное использование земельного участка	Для размещения жилого дома
Фактическое использование земельного участка	

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, экономически обоснованным, осуществленным с финансовой точки зрения и приводящим к наибольшей стоимости этого имущества.

9.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК НЕЗАСТРОЕННОГО

При проведении данного анализа обычно предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освоеном путем сноса имеющегося здания). Снос существующей застройки нецелесообразен, поскольку жилой дом возведен и используется по назначению.

Территориальное размещение земельного участка, его расположение в зоне застройки индивидуальной застройки, что способствует эффективному использованию для застройки земель, указывает, что строительство эффективнее, чем использование

Социально-экономическое положение Волгоградской области в 2020 году.
Таблица № 14. Основные экономические и социальные показатели

	декабрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.	2020 г.	2019 г.	сентябрь 2019 г.
Индекс промышленного производства ^{1, 2}		101,9		99,3	101,5
Из них:					
промышленность	4620,1 ³	100,4 ⁴	16073,2 ⁵	101,1 ⁶	100,0 ⁷
строительство	11100,3 ⁸	110,3 ⁹	77771,1 ⁵	96,2 ¹⁰	94,0 ¹¹
сельское хозяйство, охота и рыболовство	137,0 ¹² / 154,8 ¹³	80,1 ¹⁴ / 83,0 ¹⁵	773,9 ¹⁶ / 154,0 ¹⁷	106,8 ¹⁸ / 104,5 ¹⁹	114,6
В том числе: добыча полезных ископаемых	4038,4 ²⁰	93,0 ²¹	40929,5 ²²	93,8 ²³	102,1 ²⁴
Обрабатывающая промышленность	100,9 ²⁵	104,9 ²⁶	104,9 ²⁷	101,5 ²⁸	100,3 ²⁹
Индекс розничного товарооборота	101,6 ³⁰	99,4 ³¹	99,4 ³²	91,1	100,4
Индекс оптового товарооборота	14401,6	101,5	34036,4	102,9	100,8
Индекс жилищного строительства					
в строительстве	37,9	23,9 ³³			91,4

1) Индекс промышленного производства рассчитывается по видам деятельности. Числитель – индекс производства, обрабатывающей промышленности, электрической энергии, газа и пара, кондиционирование воздуха, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений в соответствии с официальной статистической методикой.

2) Методом цепных связей индекс промышленного производства привнес к уровню 100,0 в 2019 г. № 7 на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, опубликованных в начале банковского года.

3) В качестве весов использовалась структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 банковского года.

4) Предварительные данные, могут быть уточнены.

5) В сопоставимой оценке.

6) Данные за декабрь 2020 г. в целях обеспечения сопоставимости с соответствующими периодами предыдущего года рассчитаны без учета майского, поспрогнозируемого на июльском уровне, производственных для ведения садоводства.

7) На товары, производимые для реализации на внутреннем рынке, по видам деятельности: добыча полезных ископаемых, обрабатывающая промышленность, электрическая энергия, газ и пар, кондиционирование воздуха, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений.

8) Аккумуляторы не включены в состав индекса за ноябрь 2020 г. и январь-ноябрь 2020 г.; отнесенные к ноябрю 2020 г., январю 2020 г. и январю ноября 2019 г. в % к соответствующим периодам предыдущего года.

9) По данным Комитета по труду и занятости населения Волгоградской области.

Индекс промышленного производства в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 99,3%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 101,9%.

Промышленность сырьевой промышленности продукции. За 2020 г. объем производства сырьевой промышленности продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 166,5 млрд рублей, или 101,7% к 2019 г. в сопоставимых ценах, в декабре 2020 г. – 4,6 млрд рублей. Рост составил 11,3% к уровню 2019 г.). Валовой сбор масличных культур (в весе после доработки) по сравнению с 2019 г. уменьшился на 11,6%, картофеля – на 1,5%, овощей открытого и

защитного грунта – увеличился на 2,1%.

Строительство. Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», в декабре 2020 г. составил 11,1 млрд рублей, что в сопоставимой оценке в 1,8 раза превысило уровень ноября 2020 г. и составило 110,3% к уровню декабря 2019 г. За январь-декабрь 2020 г. выполненный объем составил 71,8 млрд рублей, или в сопоставимой оценке 96,2% к уровню 2019 г.

Жилищное строительство. За декабрь 2020 г. построены жилые дома на 2380 квартир общей площадью 157,9 тыс. м², что составило 83,6% к уровню декабря 2019 г., за январь-декабрь 2020 г. построены жилые дома на 10749 квартир общей площадью 773,9 тыс. м², что составило 104,5% к уровню 2019 г. В 2020 г. из общего объема введенного в действие жилья населились построенные жилые дома общей площадью 341,6 тыс. м², что составило 91,0% к уровню 2019 г.

В 2020 г. грузооборот (на коммерческой основе) грузового автомобильного транспорта) составил 1284,1 млн тонно-километров и по сравнению с 2019 г. увеличился на 4,8%. Пассажирским автомобильным транспортом) перевезено 172,2 млн человек, что на 30,7% меньше, чем в 2019 г. Пассажирооборот составил 3157,3 млн пасс.-километров и по сравнению с 2019 г. уменьшился на 32,0%.

Оборот розничной торговли в декабре 2020 г. составил 40,4 млрд рублей (93,6% в сопоставимых ценах к декабрю 2019 г.), в 2020 г. – 405,9 млрд рублей, или 93,8% к 2019 г.

Индекс потребительских цен в декабре 2020 г. по отношению к декабрю 2019 г. составил 104,9%, в декабре 2020 г. по отношению к декабрю 2019 г. – 104,9% (за декабрь 2019 г. – 100,0%, за 2019 г. – 103,2%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Волгоградской области в декабре 2020 г. составила 15195,2 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,7% с начала текущего года – на 5,0% (в декабре 2019 г. – увеличилась на 0,1% за 2019 г. – на 4,0%). Индекс цен на продовольственные товары за декабрь 2020 г. составил 102,0% за 2020 г. – 100,7% (за декабрь 2019 г. – 100,9% за 2019 г. – 101,6%).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата за ноябрь 2020 г. в крупных, средних и малых организациях составила 34492 рублей. По сравнению с октябрём 2020 г. она увеличилась на 1,6%, по сравнению с ноябрём 2019 г. – увеличилась на 3,5%, за январь-ноябрь 2020 г. – составила 34636 рублей и увеличилась по сравнению с январем-ноябрём 2019 г. на 5,9%.

По данным выборочного обследования рабочих сил, в сентябре-ноябре 2020 г. уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше) составил 54,9%.

Безработица. К концу декабря 2020 г. в органах службы занятости населения (по данным Комитета по труду и занятости населения Волгоградской области) составил на учете 32,8 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 27,9 тыс. человек писали заявление безработного (на конец декабря 2019 г., соответственно, – 10,1 тыс. и 9,2 тыс. человек).

Демографическая ситуация в январе-ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом 2019 г. характеризовалась снижением числа родившихся на 8,8%, увеличением числа умерших на 15,3%. Число умерших превысило число родившихся в 2,0 раза.

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКТОРА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ

ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносящего дохода, типичными

защитного грунта – увеличился на 2,1%.

Строительство. Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», в декабре 2020 г. составил 11,1 млрд рублей, что в сопоставимой оценке в 1,8 раза превысило уровень ноября 2020 г. и составило 110,3% к уровню декабря 2019 г. За январь-декабрь 2020 г. выполненный объем составил 71,8 млрд рублей, или в сопоставимой оценке 96,2% к уровню 2019 г.

Жилищное строительство. За декабрь 2020 г. построены жилые дома на 2380 квартир общей площадью 157,9 тыс. м², что составило 83,6% к уровню декабря 2019 г., за январь-декабрь 2020 г. построены жилые дома на 10749 квартир общей площадью 773,9 тыс. м², что составило 104,5% к уровню 2019 г. В 2020 г. из общего объема введенного в действие жилья населились построенные жилые дома общей площадью 341,6 тыс. м², что составило 91,0% к уровню 2019 г.

В 2020 г. грузооборот (на коммерческой основе) грузового автомобильного транспорта) составил 1284,1 млн тонно-километров и по сравнению с 2019 г. увеличился на 4,8%. Пассажирским автомобильным транспортом) перевезено 172,2 млн человек, что на 30,7% меньше, чем в 2019 г. Пассажирооборот составил 3157,3 млн пасс.-километров и по сравнению с 2019 г. уменьшился на 32,0%.

Оборот розничной торговли в декабре 2020 г. составил 40,4 млрд рублей (93,6% в сопоставимых ценах к декабрю 2019 г.), в 2020 г. – 405,9 млрд рублей, или 93,8% к 2019 г.

Индекс потребительских цен в декабре 2020 г. по отношению к декабрю 2019 г. составил 104,9%, в декабре 2020 г. по отношению к декабрю 2019 г. – 104,9% (за декабрь 2019 г. – 100,0%, за 2019 г. – 103,2%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Волгоградской области в декабре 2020 г. составила 15195,2 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,7% с начала текущего года – на 5,0% (в декабре 2019 г. – увеличилась на 0,1% за 2019 г. – на 4,0%). Индекс цен на продовольственные товары за декабрь 2020 г. составил 102,0% за 2020 г. – 100,7% (за декабрь 2019 г. – 100,9% за 2019 г. – 101,6%).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата за ноябрь 2020 г. в крупных, средних и малых организациях составила 34492 рублей. По сравнению с октябрём 2020 г. она увеличилась на 1,6%, по сравнению с ноябрём 2019 г. – увеличилась на 3,5%, за январь-ноябрь 2020 г. – составила 34636 рублей и увеличилась по сравнению с январем-ноябрём 2019 г. на 5,9%.

По данным выборочного обследования рабочих сил, в сентябре-ноябре 2020 г. уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше) составил 54,9%.

Безработица. К концу декабря 2020 г. в органах службы занятости населения (по данным Комитета по труду и занятости населения Волгоградской области) составил на учете 32,8 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 27,9 тыс. человек писали заявление безработного (на конец декабря 2019 г., соответственно, – 10,1 тыс. и 9,2 тыс. человек).

Демографическая ситуация в январе-ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом 2019 г. характеризовалась снижением числа родившихся на 8,8%, увеличением числа умерших на 15,3%. Число умерших превысило число родившихся в 2,0 раза.

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКТОРА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ

ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносящего дохода, типичными

³ Источник: Федеральная служба государственной статистики. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Волгоградской области (Волгоградстат). Доклад Социально-экономическое положение Волгоградской области в 2020 году. ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ.

характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, принимаемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предполагаемыми покупателями и продавцами, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложение, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разделение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, применяемые в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость [многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты];
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разгрузки почтовых экспедитов);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие отношение по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки;
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера собственности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость;
 2. Условно доходная недвижимость;
 3. Бездоходная недвижимость.
- В зависимости от степени представительства объектов:
1. Уникальные объекты;
 2. Репные объекты;
 3. Широко распространенные объекты;
- В зависимости от экономической активности регионов:
1. Активные рынки недвижимости;
 2. Пассивные рынки недвижимости;
- В зависимости от степени потонности:
1. Незастроенные земельные участки;
 2. Готовые объекты;
 3. Не завершенные строительством объекты;
 4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, источнику дохода, степени износа, окружению, более узкой специализации и др.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в деагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выделенными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, длины, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психоэкономические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общэкономической и региональной ситуации.

Источник: Сегментация рынков недвижимости <http://www.vibnolek.ru/business/8/5.htm>

Таким образом, оцениваемые объекты относятся:

- по назначению - к жилой недвижимости;
- по состоянию земельного участка - к застроенным;
- по характеру собственности недвижимости - не относятся к доходнообразующим объектам, поскольку был возведен для личных нужд и не используется для сдачи в аренду;
- по степени представительства объектов - к широко распространенным объектам;
- по экономической активности регионов - к неактивному рынку;
- по степени потонности - типовые объекты.

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество - Индивидуальный жилой дом, наименование: жилой дом на земельном участке в г. Вознесенск Вологодской области. Таким образом, сегмент рынка - это рынок жилой недвижимости.

10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

На официальном сайте Росреестра с 2012 года открыт доступ к информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости»⁴. Система предназначена для автоматизации деятельности Росреестра, обеспечивающей информационную поддержку решениям Росреестром государственных задач в всех предоставляемых Росреестром государственных услуг по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки», в том числе для обеспечения участников рынка недвижимости, органов государственной власти и местного самоуправления, граждан и юридических лиц сведениями о зарегистрированных ценах сделок.

Система предоставляет следующие возможности:

просмотр объектов в табличном виде: колонки - показатели, строки - объекты и ссылки;

возможность сортировки и фильтрации объектов по показателям;

выгрузка данных по объектам.

работы диаграммами, построение различных типов диаграмм, возможность экспорта диаграмм в графические файлы, подсчета значений, возможность формирования своих таблиц (просто встроившихся показателей, выгрузка в Excel), возможность сопоставления результатов анализа по нескольким субъектам);

возможность отбора данных по интересующему критерию;

На дату оценки данная база является единственной базой, содержащей информацию о фактических сделках с объектами недвижимости на сегментах рынка, в которых может быть отнесен оцениваемый объект. В тоже время, информация в данной базе не может соответствовать требованиям доступности, поскольку не содержит технических характеристик объектов, являющихся объектами сделок. Кроме того, при анализе формирования притока объектов, аналогичных оцениваемому, Оценщиком не было получено ни одного объекта, который можно было бы отнести к объектам – аналогам.

Таким образом, даётся проведение анализа предложений на дату оценки, размещённых в открытых источниках данных. В таблице приведена выборка предложений, из которых была осуществлена выборка объектов оценки.

Предложение к продаже жилых домов на дату оценки

№ п/п	Объект	Источник	Цена продажи, руб.	Площадь, кв. м.	Цена за 1 кв. м., руб.
1	дом 455,3 кв.м на участке 27,2 сот. 13 парков в 12,20 га Пашаев д.о.а. 455,3 кв.м Пашаев участка, 27,2 сот. Расстояние до города, в черте города Матвеевск, с/п. х/п.р.а. Вид объекта: дома Эконом в доме 3 Вологодская область, Вологодск, микрорайон Южный, Пешерская ул. Пешаевскую с/п.р.а. Условно использовались в предпринимательстве Южный в торговле Вологодск по улице Пешерская. Коттедж строился для личного пользования семейных доходов частновладельца материзации, часть из которых специально привозилась из-за отсутствия качественных материалов, часть из фактической усталости, 2. во есть подвала, рудный приделуэт д.о.а. в так же на верхнем уровне просторная мансарда, так же рудная терраса доз.а. В доме выполнен ремонт в качественном стиле по современным дизайну-проект, только самые качественные и лучшие материалы - паркетная доска из натурального красного дерева, сама лестница из пенькового красного дерева, обрешетка деревянные неокрашенные доски. На первом этаже кухня-столовая, гостиная и просторный зал. На втором 4 просторных комнаты, в каждой из которых есть индивидуальная сан.уз. Коттедж полностью меблирован, естьеде-столовая, оборудована качественной бытовой техникой, на участке 27 соток распахнулось парков на 2 машины с заездраспашенными воротами, так же асфальт.кузид, сауна с бассейном. Так же во дворе установлен фонтан, большой и глубокий плавающий бассейн. Проложена территория прогулочная, все имеет реализованы при помощи ландшафтного дизайнера. Коттедж оборудован и жидг своих воющих хозяйств. Чистая продажа, один взрослый собственник.	https://www.avito.ru/vlg-obyektyam-bytovykh-dvz/dom-4553/	18 500 000	455,3	40 633
2	Коттедж, 492,3 кв.м Вологодская область, Вологодск, Южный микрорайон, ул. Хонкреская карте 8 фото 492,3 кв.м Отца 20 сот. Участок Пролетского коттеджа, расположенный в живописном месте на бере Ахтубы. На основном участке находится 3-х этажный жилой дом с автономным отопком, отдельное здание паркана до 2 автомобилей, сауна, закрытый бассейн с подогревом и системой очистки воды, открытый бассейн с/п.р.а. В доме по всем комнатам произведен качественный ремонт, а	https://vologda.sklad.ru/anal/sibcity/anal/2162342	21 000 000	492,3	42 657

[illegible]

[illegible]

№ п/п	Объект	Источник	Цена предложения, руб.	Ценовая кв.м.	Цена кв.м. в 1 кв.м., руб.
11	перегородки/полы под стяжку, каменные. Крыша покрыта мягкой черепицей. Колонны лепнины на всех этажах, колонны перила мраморные в зале. Капители. Забор железобетонный с кирпичными вставками. Возможен обмен на квартиру в другом районе города. Дачи и гаражи не предлагать. Возможен торг Объект № 1-248703. Продается трехэтажный жилой дом Дом кирпичный. Общее площадь 140 кв.м. 4 жилых комнаты, кухня-столовая 21 кв.м 2 санузла. подвал 28 кв.м. гараж на 2 автомобиля дом в хорошем жилом состоянии, подвалы не отапливаемые газ, вода, электричество и канализация. Участок 7 соток + верст. домом подпадающий с юга. Есть проезд для автомобиля, уютная беседка для отдыха с друзьями и друзьями, подвальный сад. Дом расположен в тихом центре поселка, рядом с детской площадкой, рядом улицы Невзгавинская, Невзгавина, Славянская. К дому готовы, собственность более 5 лет. Возможна покупка по ипотеке, с помощью всех видов жилищных сертификатов, 11 фото	545464066 775078411 9490		7 970 000 131,0	Минимальное 38 976 Максимальное 60 840 Среднее 53 240

Предложение к продаже земельных участков на дату оценки

№ п/п	Описание	Источник	Цена предложения млн. руб.	Площадь, кв. м.	Цена кв. м., руб.
1	Продажа земельных участков под ИЖС в районе п. Копылов от ул. Липовая до строения/домушка СОБСТВЕННИК	http://www.avito.ru/volgograd/oblast_volgograd/buy/zenelnykh-uchastkov/uc-bnsloek-10-s-et.-zhk-108-83060003	1 300 000	1 000	1 300
2	Участок 12 сот. ИЖС 1 апреля в 12:56 Площадь: 12 сот. Расстояние до города в черте города Волгоградская область. Волгоград. Железнодорожники. Парк у Милос Усадьба износившаяся Продавец желаетый участок 34-28-07/0006-614 Отправить расписание в центр недвижимости максима, порывовские соседи. Соседи не. Огорожен под ИЖС. Везде можно в садовую.	http://www.avito.ru/volgograd/oblast_volgograd/buy/zenelnykh-uchastkov/uc-bnsloek-12-s-et.-zhk-192-9143559	1 700 000	1 200	1 417
3	Участок 5,7/5 сот. Волгоградская область. Волгоград, район. Искренне Алена. 31/2/814капре 3 фом 5,7/5 сот. Площадь. Износившаяся жилая застройка. Продавец желает. Продажи участок в районе Волгоград от проспекта Алена. Вода. Участок из-за все содействием вода, газ, электричество. Участок 5,7/5 соты квадратный	http://volgoograd.com.ru/sale/sbnsr/wt/283741250/	800 000	575	1 391
4	Участок 10 сот. ИЖС. Железнодорожники ИЖС 10 соты находится в п. Копылов в Волгоград, в районе Рязанский парк поземок.	http://www.avito.ru/volgograd/oblast_volgograd/buy/zenelnykh-uchastkov/uc-bnsloek-10-s-et.-zhk-179-7249343	1 300 000	1 000	1 300

[illegible]

Учитывая местоположение и цели определения стоимости, ориентиром припомогасмой
укальной стоимости | кв. м будет являться минимальное значение привлекенного диапазона.

10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В таблице далее приведен состав исследуемых факторов, которые, согласно справочнику огнестойкости жилых домов (под ред. Асфендиарова А.А., Нижний Новгород, 2019, стр. 70) могут быть рассмотрены для использования при выполнении п. 8 Федерального закона № 3, а также п. 1), в составе которых огнестойкость должна приниматься анализом оснований.

факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сельскохозяйственных объектов недвижимости, а также определить их влияние на значимость этих факторов.

Таблица № 17

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,28
2	Материал стен	0,14
3	Общая площадь (заполн. массой)	0,09
4	Поверх. элементы участка, относящиеся к общему	0,07
5	Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку	0,06
6	Финансовые затраты	0,05
7	Состояние ограды	0,04
8	Наличие дополнительных улучшений на участке	0,04
9	Благоустройство Энергоснабжение	0,03
10	Уровень грунтов	0,03
11	Благоустройство Отопление	0,03
12	Благоустройство Водоотведение и канализация	0,03
13	Качество подведенных труб (Водоснабжение)	0,02
14	Подведенный газ	0,02
15	Отсутствие боя	0,02
16	Растительный покров	0,02
17	Благоустройство и обслуживание общественного транспорта	0,02
18	Благоустройство и обслуживание коммунального хозяйства (транспортная инфраструктура с большой интенсивностью движения жд, аэропорт, ДПЗ и т.д.)	0,02

Минимальная скидка на торг является базовой. Ее размер не зависит от какого-либо специального параметра – она просто возможна при обычном рыночном торге. То есть ее следует применять при положительном анализе всех специальных параметров.

Ссылка на торг для жилых домов согласно данным Справочника оценщиков недвижимости - 2019 Жилые дома (под ред. Лейфера А.А., Нижний Новгород, 2019, стр. 270)

Таблица № 18

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	16,2%	11,1%	21,4%
2. Дома	14,9%	10,1%	19,7%
3. Таунхаусы	14,4%	9,8%	19,0%
4. Коттеджи	14,7%	9,6%	19,7%

Ссылка на торг для земельных участков согласно действующему законодательству Российской Федерации, часть II (под ред. Мейффера А.А., Нижний Новгород, 2018, стр. 292)

Таблица № 19.

Таблица 148

Класс объектов	Наконтный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индивидуальное строительство	19,8%	18,4% 21,2%
2. Земельные участки под бизнес-подготовку застройку	17,4%	16,0% 18,7%
3. Земельные участки бизнес-подготовкой инвестором	23,9%	22,1% 25,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,1%	14,9% 17,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	15,1%	13,9% 16,5%

корректировка на состояние отуски принята на основании Справочника описишка
недвижимости - 2019 Жилищного фонда А.А., Нижний Новгород 2019).

Таблица № 20.

Копректуровка на состоянии изделия, руб./кв. м

Таблица 83

объект оценки		объект анализа	
Составные отделы объекта		Составные отделы объекта	
Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт
Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку
Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
Современный	Современный	Современный	Современный
Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный
Элитный	Элитный	Элитный	Элитный

корректировка на состояние дома принята на основании исследования портала <https://statfield.ru/>

Таблица № 21

Accompaniment

Статмент

на Иланс (состояние) индивидуального дома - корректировки на 01.04.2019 года

U.S. DEPT. OF AGRICULTURE

Российские ученые считают, что ОУ и ЛДПР не являются реальными партиями, способными повлиять на ситуацию в стране, поэтому не рассматривают их в качестве политических партнеров. По мнению экспертов, в настоящее время в России нет реальной политической конкуренции.

[illegible]

Между взаимной общей площадью объекта недвижимости и ценой квадратного метра существует обратная зависимость. Чем больше общая площадь, тем ниже цена 1 квадратного метра при прочих равных условиях. Корректировка принята на основании Справочника ценника на недвижимость -2019 Жители дома (под ред. Асифера А.А., Нижний Новгород, 2019, стр. 151).

Таблица № 22.

Матрица коэффициентов

Таблица 54

Показатель, кв. м		2 декада 3-го квартала			
		индекс			
объект	оценка	<50	50-100	100-200	200
50-100	0,94	1,07	1,19	1,25	
100-200	0,81	0,90	1,12	1,17	
2000	0,80	0,85	1,00	1,05	
			0,96	1,00	

Таблица 55

Прощад, кв. м		4. Потражки			
		млн руб.			
объект оценки	100-200	200-400	400-800	2400	
	1,00	1,13	1,28	1,35	
	200-400	0,68	1,00	1,13	
	400-800	0,78	0,88	1,00	
	2400	0,74	0,84	0,95	

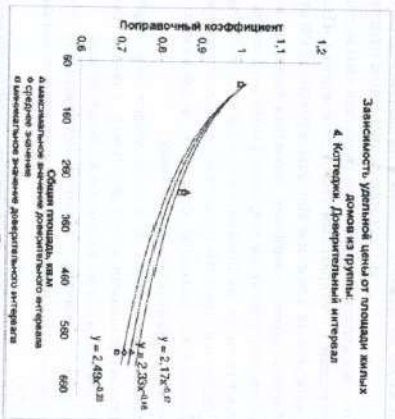


Рис. 25.17

Фактор эксплуатации для земельных участков означает снижение удельной стоимости при увеличении площади земельного участка. Корректировка может быть выполнена на основании Справочника описания недвижимости -2018 Земельные участки. Часть 2. (под Ред. Айрава Д.А., Нижний Новгород, 2018, стр. 102)

Таблица № 23.

Запасные участки под ИЖС, дачные, усадебные по России						
Продольн., кв. м	площадь, га					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
общая	1500-3000	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
включен	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,47	0,52	0,60	1,08	1,11
	6000-10000	0,61	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 35

Сведения о величине валичных напругих командованиях на столбность, домовадений
(Справочник инженера недвижимости -2019 Жилищного дома (под ред. Асифера А.А., Нижний
Новгород, 2019, стр.202) приведены в таблице далее:

Таблица № 24.

Наименование коэффициента		Таблица 83	
1. Дача	2. Дача, 4 года	Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение цены жилого дома с незавершенной разработкой всех коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельном участке), к цене такого же дома с выполненной разработкой коммуникаций		0,82	0,77 0,88

Значимость цены жилого дома с земельным участком, на котором расположен дачный дом, для определения кадастровой стоимости дачного дома в кадастровом документе для целей налогообложения не имеет значения. В соответствии с п. 1 ст. 33.1 Закона № 218-ФЗ от 03.07.2017 г. кадастровый документ, содержащий сведения об объекте недвижимости, является документом, подтверждающим право собственности на объект недвижимости, в том числе на объект недвижимости, кадастровый номер которого не совпадает с кадастровым номером земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.

Таблица № 25.

Наименование коэффициента		Таблица 42		
		Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи				
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком		1,11	1,06	1,16

Так же имеются в продаже дома с мебелью и техникой. Объект оценивается без дополнительных улучшений, поэтому необходимо вычислить коэффициент.

Начиная технику и месяц старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая вещь, чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жизна и деятельность с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящиеся в хорошем состоянии, подлежат с повышающим коэффициентом. Высококачественную современную технику и запущенную мебель, представляющую собой отходы от некачественности. При реализации такой техники и мебели совместно с некачественностью ее выкупаются продавать со значительной скидкой, 70% от цены, как серию.

Таблица № .

Accoutumance
PAINLESS PERMANENT
Старпермент
PAINLESS PERMANENT
ACCOUTUMANCE

Надежные
Небольшие
Острые

Восстановление
Чувствительность
Здоровье
Долговечность

на Мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие / отсутствие) корректировки на 01.01.2021 года

LEUNG TOUO. *Bioprocess Control and Safety* [online]. Available from: <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/biot.2023.1000000000000000>

направлений, способствующих развитию и процветанию государства и общества в целом, а также к созданию благоприятных условий для жизни и деятельности каждого человека.

Политическая идеология является одним из наиболее значимых факторов, влияющих на формирование идентичности личности. В зависимости от принадлежности к той или иной идеологии, человек может испытывать чувство принадлежности к определенной группе, что способствует формированию групповой идентичности. В то же время, политическая идеология может оказывать негативное влияние на формирование индивидуальной идентичности, если человек чувствует себя чужим в обществе, которое не разделяет его взгляды.

[illegible]

№	Объект	Температура тела, °С	Число изменений	Число изменений
1	Исходный уровень температуры тела (нормальный)	36,6	1,0	1,0
2	Изменения температуры тела (нормальный)	36,6	1,0	1,0

Источники: <https://statrel.ru/>

10.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Экспозиция – наиболее вероятное количество месяцев, необходимых в среднем продать для продажи объекта недвижимости за разумную цену. Сроки экспозиции объектов в месяцах приведены в таблице ниже.

Таблица № 27.

Ассортимент
СтарПрент

Созданная специально для вас, СтарПрент — это уникальная возможность для вашего бизнеса. Мы предлагаем вам широкий выбор продукции, которая поможет вам повысить эффективность работы и снизить затраты. Наши продукты отличаются высоким качеством и надежностью. Мы гарантируем, что вы получите все, что вам нужно, в кратчайшие сроки. Свяжитесь с нами сегодня, чтобы узнать больше о наших услугах и продуктах.

Созданная специально для вас, СтарПрент — это уникальная возможность для вашего бизнеса. Мы предлагаем вам широкий выбор продукции, которая поможет вам повысить эффективность работы и снизить затраты. Наши продукты отличаются высоким качеством и надежностью. Мы гарантируем, что вы получите все, что вам нужно, в кратчайшие сроки. Свяжитесь с нами сегодня, чтобы узнать больше о наших услугах и продуктах.

Амбивальность объекта оценки определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используются следующие градации.

Таблица № 28.

Показатель анкилостома	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Успешным был процесс анализа факторов, влияющих на ликвидность объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица № 29.

Нискоболные факторы	Результат анализа
Состояние ринка	Высокоподвижный
Привлекательность местоположения	Средняя
Масштаб (площадь) объекта	Среднебольшой
Иные факторы	Нет

По результатам анализа вышеперечисленных факторов объект оценки обладает низкой ликвидностью. Срок экспозиции составит 15 месяцев.

10.6. ОСНОВНЫЕ ВЛИЯЮЩИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕУДОВЕРЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Рынок жилой недвижимости достаточно развит, что предполагает подбирать аналитический объект для исследования с наименьшей степенью отягощенности. Основными факторами, влияющими на стоимость, являются местоположение, этажность, обшая площадь, состояние объекта.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости

В соответствии с федеральными стандартами оценки Цель оценки и виды стоимости являются обязательными элементами приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 255, регламентирующими требования к оценке объектов недвижимости - недвижимого имущества, по которой объект оценки является объектом оценки. Целью оценки на дату отсчета на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества используют три подхода: затратный, сравнительный, доходный.

Возможность использования всех подходов определяется назначением оценки, а также конкретными условиями и ограничениями, накладываемыми рынком недвижимости области, в котором находится объект оценки.

Окончательная стоимость недвижимости обусловлена степенью доверия Оценщика к используемым подходам, надежностью исходных данных и эффективностью их использования.

Выбор подходов к оценке в настоящем Отчете определяется конкретными условиями оценки, характеристиками и особенностями оцениваемого объекта, а также наличием необходимой информации, полученной в результате изучения рынка недвижимости.

Экспериментальный подход предполагает использование в качестве базы для определения стоимости описанного объекта достоверных данных о стоимости затрат на воспроизводство (приобретения) объекта в виде точной копии, т.е. с соблюдением всей проектной документации (метод воспроизводства), либо стоимости строительства (создания) аналогичного объекта в текущих ценах, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений (метод зацепки), позволяющих сопоставить затраты на воспроизводство объекта с затратами на строительство аналогичного объекта в текущих ценах.

В связи с тем, что в распоряжении Оценщика не имеется достаточно-смысленная документация на недвижимое имущество, права на которое оцениваются, и/или документально подтвержденные данные о затратах, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемого объекта, то применение затратного подхода не представляется возможным.

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости доходов от его использования. При определении стоимости имущества доходами подумают применяться методы прямой капитализации и капитализации по норме отдачи. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного подхода возможность неадекватности генерировать определённый доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода налицо.

Оценщик не располагает достаточным количеством достоверной информации о размере арендной платы по объектам-аналогам при сдаче подобных помещений (помогающих) в аренду. В связи с этим в Отчете доходный подход не применялся.

Сравнительный подход - способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними. Согласно методике сравнительного подхода стоимость собственности определяется путем сопоставления цен недавних продаж (предложений продаж) подобных объектов.

Рынок продажи недвижимости Волгоградской области развит, и обладает хорошо развитой сетевой информационно обеспеченной. Применение сравнительного подхода гарантирует наиболее объективные результаты при определении рыночной стоимости недвижимости.

Вывод: для определения рыночной стоимости объекта оценки была применен сравнительный подход.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход, являясь наиболее широко применяемым подходом оценки, основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценивается относительно стоимости аналогичных объектов.

При использовании сравнительного подхода были выполнены следующие действия:

- подробно исследовать рынок с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой поместности;

- определены подходы к единицы сравнения и проведен сравнительный анализ по каждой единице;

- одесинасмый объект сопоставлен с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;

- ряд скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов приведен к единому рыночной стоимости объекта оценки.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами неоднородности, с которыми был бы совершенен сделка над которые представляются на рынке для их совершенства, обычно используются следующие сравнения:

-передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав,

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты,

условия кредитования, иные условия);

-условия продажи (непосредственно для рынка условный, спроса между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки в цене на предложение, иные условия);

- Вид использования и (или) эспирование:

-местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе сведения земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

дн его застройки, иные характеристики,

-экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

-наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

• другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость,

Выбор единиц сравнения. Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что для анализа сопоставимых продаж объектов недвижимости в продуктивных от конкретного объекта недвижимости в качестве единиц сравнения необходимо иметь. единицу общей площади, единицу площади, площадью для сравнения, площадью, единицу объема, единицу подвижности.

После изучения информации о продаже и предложении объектов, аналогичных объекту оценки и проанализировав практику, сложившуюся на вторичном рынке недвижимости, в качестве критерия сравнения (указанный показатель стоимости) выбирается цена предложения за 1 кв. м. объекта недвижимости.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложения (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предложения. Недвижимость, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе данных с ценами реальных сделок данные по транзакциям сфер наиболее близки к реальным ценам купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, основным в исследовании были использованы данные, публикуемые в «Информационном центре» на сайте Федеральной службы государственной статистики.

«убудитная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ) следовательно, олеиния гипотетически (с учетом соответствующей корректировки) предполагала, что лицо, «делавшее предложение, считается своим законным договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На рынке имеются достаточное количество предложений к продаже жилых домов, расположенных в этом же районе города. Анализируя информацию, размещенную на сайтах www.avito.ru, www.slan.ru, описанию удаётся подобрать аналогте объекту оценки. Однако расположенный в аналогичном местоположении, представлен на рынке в одно время и имеет ряд сходных характеристик. К расчёту отобраны 3 объекта аналога, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки по фактору: местоположение, этажность, состояние, общая площадь, тип дома, расстояние, при отступе по какому-либо фактору принимается коэффициент.

В зависимости от информации на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться различные методы оценки (относительный, сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод дисконтированного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетание.

Стоимость объекта исследования с использованием коэффициентов корректировок (метод прямого сравнения продаж).

При применении метода коррелятирок каждый объект аналог сравнивается по пенифицирующим факторам (элементам сравнения), вызывающим различия объектов по этим факторам и пеня объекта-аналога или ее убывший показатель-аналога. Коррелируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом коррелятировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе выкладки этого элемента в стоимости объекта.

Скидка на торг зависит от объема и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Размер сделок при обычной (не вынужденной) продаже недвижимости на вторичном рынке зависит от многих факторов. В основном таких как: месторасположение дома и транспортных развязок, наклон рынка инфраструктуры, возраст дома, его этажность, материна, из которого он построен; в каком состоянии находится конструктивные элементы дома. Максимальное значение сделки, согласно анализу рынка, составляет 19,7% и принято считать далее.

Корректировка на местоположение

Местонахождение играет значительную роль в формировании стоимости. Объекты недвижимости имеют сопоставимое по значению местонахождение с объектом оценки. Также рассматривая на местонахождение продавца, косвенно путем уменьшения стоимости – адвокатов на стоимость соответствующих им земельный участок с последующим уменьшением стоимости оцениваемого земельного дома на стоимость земельного участка, принадлежащего к нему.

Таблица № 30.

Показатель / материал	Amazon 1	Amazon 2	Amazon 3
Площадь 3Y объекта анализа, кв. м	2720	2000	600
Средноточность 1 кв. м, руб/кв	1 163	1 163	1 163
Копирование на наличие желаемого участка в границах домовладения руб/кв	-3 163 360	-2 326 000	-697 800

Корректировка на общую посылку

Между величиной общей площади объекта недвижимости и ценой квадратного метра существует обратная зависимость. Чем больше общая площадь, тем ниже цена 1 квадратного метра при прочих равных условиях. Корреляционная матрица, на основании Справочника «Оценщика недвижимости -2019 Жилые дома (под ред. Айбегера А.А., Натанян Новиковед.

2019, стр. 151. Описание корректировки представлено в Анализе рынка данного Отдела. Корректировка рассчитана на основании соотношений коэффициентов зависимости удельной стоимости от площади дома.

Корректировка на компьютеризации

По результатам осмотра и данным технического паспорта, у объекта оценки имеются все необходимые для жизнедеятельности коммуникации, корректировка не проводилась.

Корректировка на состояние

Объект оценки — это дом 2000 года постройки. Состояние аналогов очень хорошее, дома новой постройки. Реконструкция не проводилась.

Корректировка на отскаку

Рассчитана на основе долей помещений различного вида отдачи и корректировок, отраженных ранее в разделе «Анализ рынка»:

Таблица № 31.

Титул отчета	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Изменение на титул премии, руб.
Вед. расходы	52,50	0,00	0,00	0,00	0,0
Требует капитального ремонта	0,00	0,00	0,00	0,00	-940,0
Итог, чистую сумму	0,00				4 789,0
Требует косметического ремонта	0,00	0,00	0,00	0,00	5 348,0
Средствений	0,00	0,00	0,00	0,00	
Компаний	249,80	455,30	492,30	205,00	13 402,0
Завталь	0,00	0,00	0,00	0,00	22 086,0
Итого:	302,30	455,30	492,30	205,00	
Получена для объекта	11 074,5	13 402,0	13 402,0	9 862,0	
Корректировка, руб.		-2 327,5	-2 327,5	1 212,5	

[illegible]

Корректировка на эффект размера ячей, %	0,6939	0,0178	0,0000	0,0000	0,0000
Корректировка на эффект размера ячей, %	7,65	0,17	0,76	0,76	0,008
Корректировка на эффект размера ячей, %	27,65	12,27	27,65	27,65	0
Корректировка на эффект размера ячей, %	27,65	32,37	27,65	27,65	26,008
Корректировка на эффект размера ячей, %	27,65	2,308	2,308	2,308	27,221
Корректировка на эффект размера ячей, %	25,317	29,999	25,317	25,317	27,221
Корректировка на эффект размера ячей, %	-1	-1	-1	-1	-1
Корректировка на эффект размера ячей, %	25,664	29,610	25,664	25,664	26,949
Корректировка на эффект размера ячей, %	6,0	-6,8	6,0	6,0	0,0
Корректировка на эффект размера ячей, %	23,860	27,833	23,860	23,860	26,949
Корректировка на эффект размера ячей, %	26,114	27,833	26,114	26,114	26,949
Корректировка на эффект размера ячей, %	7,891262	0,0000	7,891262	7,891262	0,0000

Расчет стоимости земельного участка

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденным Распоряжением Минимущества России от 03.06.2002г. №568-р на сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделенная, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предиматерского использования. Эмиссия затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используется в методе остатка, методе выделенная.

Возможность и целесообразность использования подходов и методов оценки определяется задачей оценки, характеристиками объекта оценки, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных покупателей/арендаторов, доступность и качество необходимой исходной информации. Итоговая величина стоимости обуславливается степенью доверия Оценщика к использованным подходам и методам, надежностью исходных данных и адекватностью их использования.

Применение подходов:

Затратный подход. Согласно Методическим рекомендациям, эмиссия затратного подхода используются лишь в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделенная. Так как при оценке метода остатка и методом выделенная не использовался затратный подход не применяется.

Сравнительный подход. Сравнительный подход применяется при наличии информации о продажах аналогов земельного участка. В качестве аналогов, как правило, выступают застроенные и незастроенные земельные участки или право аренды на застроенные и незастроенные земельные участки.

Доходный подход в настоящей оценке не был применен, т.к. описанная недвижимость не является доходнообразующим объектом, используемая для личных нужд.

В настоящей работе для определения стоимости права собственности на земельный участок применен сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение эмиссии, по которым осуществлялся сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - эмиссиями сравнения);
- определение по каждому из эмиссий сравнения характера и степени отличия каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из эмиссий сравнения корректировок или аналогов, соответствующих характеру и степени отличия каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из эмиссий сравнения цен каждого аналога, заключающаяся их отклонения от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обобщенного обобщения скорректированных цен аналогов.

При использовании сравнительного подхода были выполнены следующие действия:

- подробно исследован рынок с целью получения достоверной информации обо всех факторах, влияющих на отношение к объектам сравнимой собственности;
- определены подходящие единицы сравнения и проведен сравнительный анализ по каждой единице;
- описательный объект сопоставлен с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- ряд скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов приведен к единому рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор единицы сравнения. Сравнительный подход к оценке недвижимости предусматривает, что для анализа сопоставимых продаж объектов недвижимости в зависимости от конкретного объекта недвижимости в качестве единицы сравнения целесообразно применять: единицу общей площади, единицу площади, пригодной для сдачи в аренду, продажи, единицу объема, единицу недвижимости.

После изучения информации о продаже и предложении объектов, аналогичных объекту оценки, и стандартизации продаж, сложившихся на вторичном рынке недвижимости, в качестве единицы сравнения выбрана цена предложения за 1 кв. м. общей площади Объекта.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение; наличие назначения, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (размер, площадь, конфигурация и др.); инфраструктура (наличие или отсутствие инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделок с земельными участками (был ли земельный участок предоставлен на открытый рынок в форме публичной оферты, афишированность, покупатели и продавцы, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Стоимость объекта недвижимости определяется с использованием количественного метода - методом количественных корректировок (методом прямого сравнения продаж). Описание расценок и порядок внесения корректировок аналогично использованному выше методу оценки.

Корректировка на торг

Сделка на торг для земельных участков согласно Данным Справочника оценщика недвижимости -2018 Земельные участки, часть II (под ред. Айфера А.А., Нижний Новгород, 2018, стр. 292). Проведена в размере 15,1%, соответствующем среднему значению аналогов рынка.

Корректировка на местоположение

Местоположение играет значительную роль в формировании стоимости. Объекты аналогов №1, №2, №3 имеют сопоставимое с объектом оценки местоположение, корректировка не выполняется.

Корректировка на площадь земельного участка

Данная поправка отражает величину площади земельного участка приходится на 1 кв. м. строения. Объект оценки расположен на земельном участке, площадью 1200 кв. м, аналогично сопоставимую площадь, менее 1500 кв. м, корректировка не применяется.

Корректировка на коммуникации

Не проводилась в связи с сопоставимостью параметров. Иные корректировки не проводились.

Так как все объекты рассматривались в аналогичных местах и представляют собой свободные земельные, в качестве итоговой величины признана средняя арифметическая величина. Описание объектов аналогов и процесс внесения корректировок представлен в таблице ниже.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Рассетим отголоски на мелководье притока северная сторона

[illegible]

Расчет стоимости единицы объекта исследования

Таблица № 34

Наименование	Расчетная стоимость, определяемая сравнительным подходом, округленно, руб.
Жилый дом	7 894 000
Земельный участок	1 396 000
Итого	9 290 000

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки (ст. 24 ФСО-1) осуществляет сопоставление (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо использовано в неких оценках объектов оценщики подохода оценщиком было использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы между собой с целью определения точности объекта оценки, установившейся в результате применения подхода.

В том случае, если по объективным причинам оленешлем применен один подход (в данном случае — сравнительный, вес 100%), его результат является итоковым, согласования не требуется.

Таблица № 35.

Затратный подход	не применяется, вес 0%
Сравнительный подход	9 290 000
Доходный подход	не применяется, вес 0%

Таких образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки, с учетом окружности составляет: 9 290 000 (Девять миллионов двести девяносто тысяч) рублей.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ АКВИВАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), при определении аквивационной стоимости рассматривается величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отуждению имущества.

При определении аквивационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитываются наличие чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Оценщиком использована Методика, предложенная аккисником АЭН В.В. Галайко (Украина).

В основу предложенного метода расчета аквивационной стоимости объекта положен принцип безубыточной реализации товара по цене ниже рыночной стоимости. Суть принципа такова: убытки, возникающие при реализации товара по цене ниже рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от реализации денежных средств, полученных от реализации этого товара, в меньшем объеме, но ранее.

Предложенная методика расчета аквивационной стоимости объектов оценки учитывает такие факторы, оказывающие влияние на величину аквивационной стоимости объекта оценки, как стоимость денег во времени и эактивность спроса по цене.

По сути, учет влияния первого фактора, - стоимости денег во времени, позволяет отразить сифициру денежного имеритала, в то время как учет второго фактора, - эактивности спроса по цене, позволяет отразить сифициру самого объекта оценки.

Формула для расчета аквивационной стоимости имеет вид:

$$C_a = \frac{C_p}{(1 + i)^n} \cdot \frac{1}{m} \cdot \frac{1}{K_{\text{э}}} \cdot \text{ПК}$$

, где

C_a - аквивационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (тра) его реализации;

C_p - рыночная стоимость объекта оценки;

n - продолжительность периода дисконтирования (тра), лет;

m - количество периодов начисления процентов в течение года;

i и m - количество периодов начисления процентов за срок, соответствующий периоду дисконтирования (тра);

$K_{\text{э}}$ - годовая ставка дисконта (0,2 ставка по кредитованию ведущих банков);

ПК - произведение значений коэффициентов, учитывающих влияние различных факторов на величину аквивационной стоимости объекта оценки;

$K_{\text{э}}$ - поправочный коэффициент, учитывающий влияние эактивности спроса по цене на аквивационную стоимость объекта.

Таблица № 36. Коэффициент $K_{\text{э}}$

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта		Подтип спроса	Значение коэффициента $K_{\text{э}}$
	Невысокая	Высокая		
Экстремальное	Средняя	Абсолютно эактивный	Средне-эактивный	1
	Высокая	Средне-эактивный	Средне-эактивный	0,94
Среднее	Невысокая	Средне-эактивный	Средне-эактивный	0,85
	Средняя	Средне-эактивный	Средне-эактивный	0,76
Невысокая	Средняя	Средне-эактивный	Средне-эактивный	0,68
	Высокая	Средне-эактивный	Средне-эактивный	0,46
Невысокая	Средняя	Средне-эактивный	Средне-эактивный	0,16

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента $K_{\text{э}}$
Высокая	Высокая	Абсолютно неэактивный	*

* Для той ситуации в соответствии с поправкой 4 и 4.1. Маркуса и А.1. Перкина невозможно определить коэффициент $K_{\text{э}}$, поскольку отсутствуют рыночные условия, не соответствующие условиям, согласно которым может быть определена рыночная стоимость.

В выполненной оценке значение коэффициента $K_{\text{э}}$ равно 0,76, т.к. на дату оценки, по мнению Оценщика, имеется значительное количество потенциальных покупателей, и степень специализации объекта незначительная.

По мнению Оценщика, срок экспозиции жилого дома с земельным участком, аналогичного оценяемому, составляет 15 месяцев. Аквивационная стоимость рассчитана Оценщиком, исходя из срока продажи в интересах кредитора (банка), - не более 1 месяца.

Таким образом, согласно данной формуле жилой дом с земельным участком на дату оценки, по мнению Оценщика, имеет аквивационную стоимость с учетом округления: 5 601 000 (Пять миллионов шестсот одна тысяча) рублей.

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Исходя из приведенных в Отчете данных, анализа и расчетов, принятых допущений и ограничений, рыночная стоимость объектов оценки: Индивидуальный жилой дом, назначение: жилой дом (кадастровый номер 34:35:030220-472), земельный участок (кадастровый номер 34:35:030220-147), площадь 1200,0 кв. м., расположенных по адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, микрорайон Южный, ул. Медведицкая, дом 17, по мнению оценщика, составляет, округленно, следующим образом:

Таблица № 37.

Наименование показателя	Рыночная стоимость, НДС не облагается ³
Земельный участок, руб.,	1 396 000
Жилой дом, руб.,	7 694 000
Стоимость жилого дома и земельного участка, руб.	9 290 000 (Девять миллионов двести девяносто тысяч)
Ликвидационная стоимость объекта оценки, округленно, руб.	5 601 000 (Пять миллионов шестьсот одна тысяча)

Оценщик:

В. В. Мажурин

Директор ООО «ЭОС Юг»

В. В. Мажурин

³ Реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения) на территории Российской Федерации в соответствии с пп. 22 п. 3 статьи 149 НК РФ. Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения в соответствии с пп. 6 п. 2 статьи 146 НК РФ.

16. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ

Документы, регламентирующие оценочную деятельность и нормативные материалы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.
2. Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утв. Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утв. Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утв. Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.
6. Ведомственные строительные нормы СН-86 р от 01.07.1987 г.

Справочная и методическая литература, периодические издания, информационные источники:

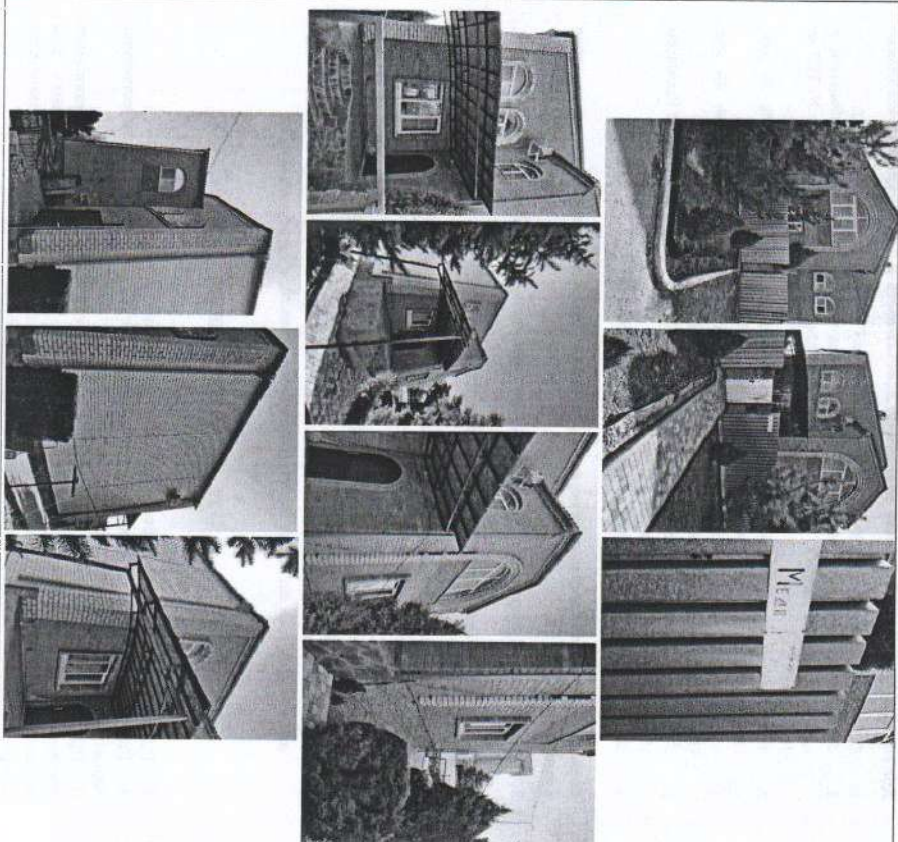
7. В. В. Иванов, Мерзликина Г.С. «Оценка недвижимости», РГК «Политехник» Волгоград, 2004 г.
8. Е.С. Озеров «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003г.
9. Е. И. Тарасевич «Оценка недвижимости», Санкт - Петербург, 1997.
10. С.Е. Фокин «Методическое руководство по технической экспертизе знаний и сооружений», Санкт - Петербург, НИИП СНИПТУ, 1994.
11. С.П. Коростелев «Основные теории и практики оценки недвижимости», М.: Русская деловая литература, 1998.
12. Периодические издания г. Волгограда: газеты «Все для вас», «Домино-недвижимость», информация сети Интернет (сайты www.dominopress.ru, www.sdv.s.ru)

17. ПРИЛОЖЕНИЯ

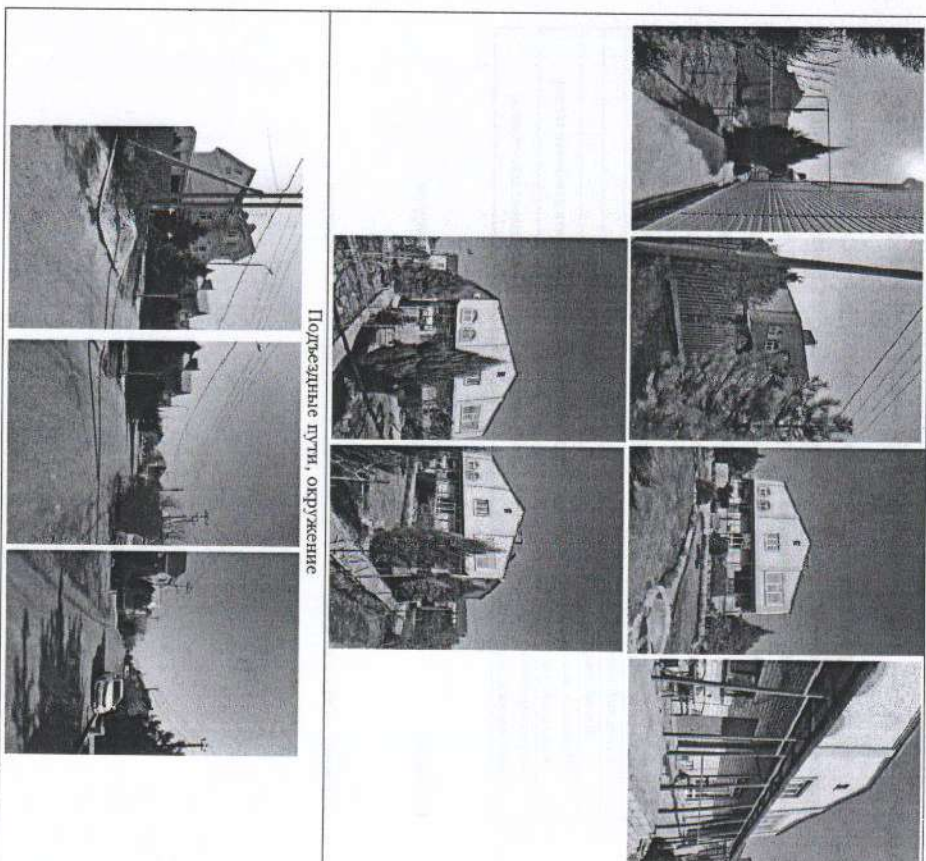
1. Приложение № 1 - Фотография оцениваемого объекта.
2. Приложение № 2 - Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Приложение № 3 - Копия Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков. Копия страхового полиса страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Копия диплома, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.
4. Приложение № 4 - Копии источников информации.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1.

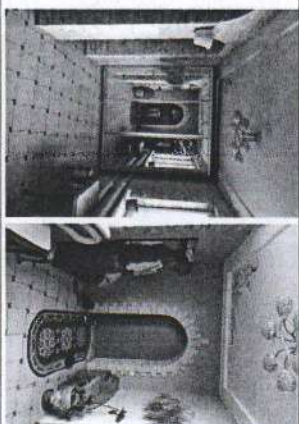
Материалы фотофиксации объекта оценки
Фасады жилого дома, адресная табличка



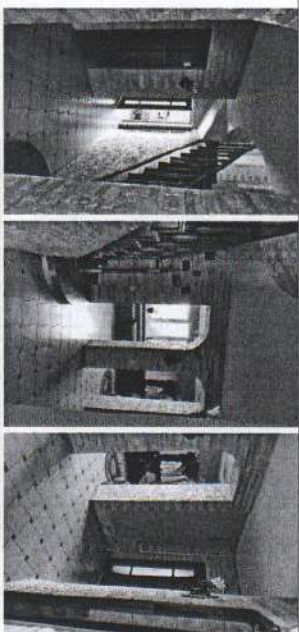
Подъездные пути, окружение



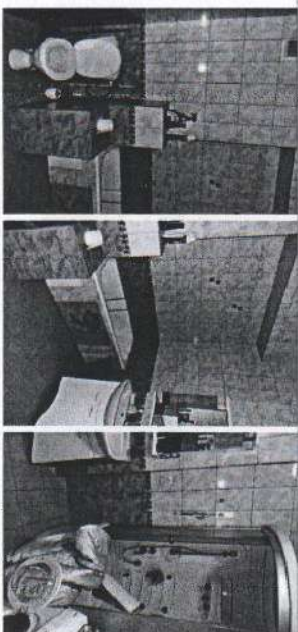
Пом. 1, этаж 1



Пом. 2, этаж 1

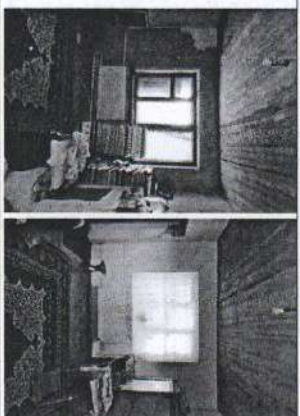


Пом. 3, этаж 1

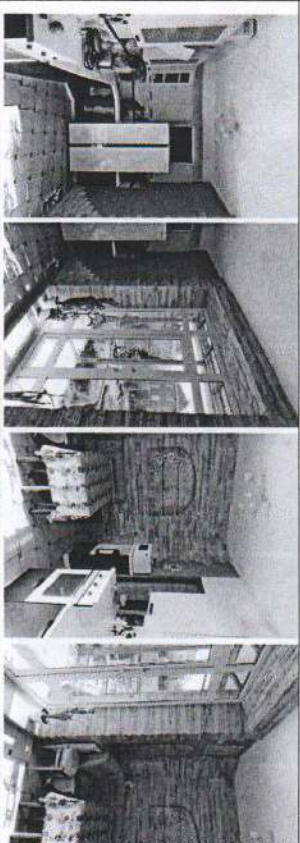


Пом. 4, этаж 1

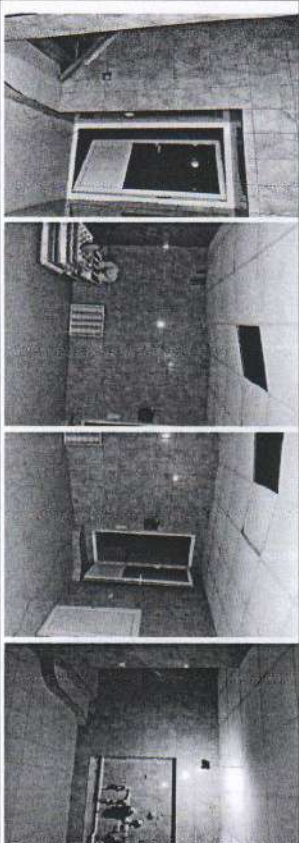
Пом. 5, этаж 1



Пом. 6, этаж 1



Доступ не предоставлен.
Пом. 1, подвба

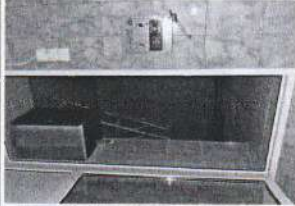




Пом. 2, подвала



Пом. 3, подвала



Пом. 4, подвала



Пом. 5, подвала



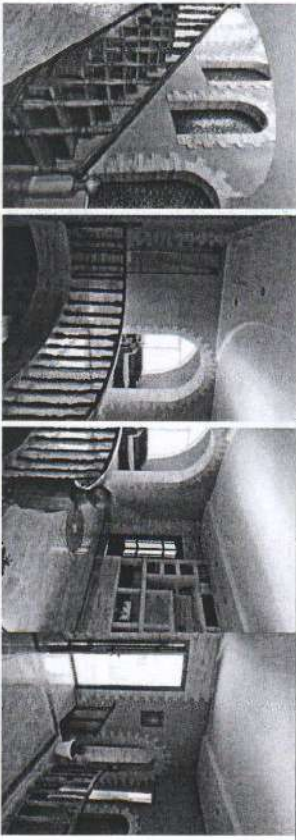
Пом. 6, подвала



Пом. 7, подвала



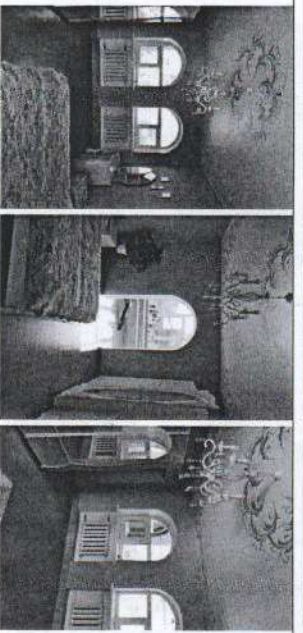
Пом. 1, этаж 2



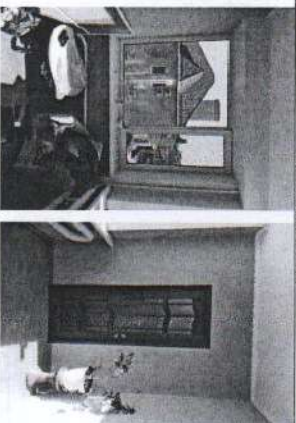
Пом. 2, этаж 2



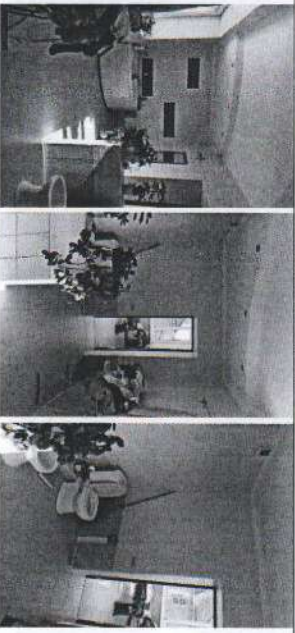
Пом. 3, этаж 2



Пом. 4, этаж 2



Пом. 5, этаж 2



Пом. 6, этаж 2

[illegible][illegible][illegible][illegible]

Одобрение: 10.03.2018

Primer 5

[illegible]

Plan (vepřina, cizina) zveřejněno y čtení...



Material: 1. Amount of writing for	Y course and 200 min writing
------------------------------------	------------------------------

Поиск информации по параметрам	ОПИС. ЕДРП
Вывод информации по параметрам	ИНТЕРН. ФОРМАТ

MIL

Вариант издательского проекта издательского обзора издательского
Издание издательского издательского издательского

Power 1.2

PERSONAL INFORMATION	any reference to business use
Date of Birth: Page 22 Social Security Number: 23 Date of Birth: Page 22 Social Security Number: 23 Date of Birth: Page 22 Social Security Number: 23	Date of Birth: Page 22 Social Security Number: 23 Date of Birth: Page 22 Social Security Number: 23 Date of Birth: Page 22 Social Security Number: 23

Общество с ограниченной ответственностью «Специаль-

Данные о выполнении работ и услуг				
Сведения об объекте				
Итого				
Итого работ	Количество	Средняя стоимость	Средняя стоимость	Средняя стоимость
работ	шт.	руб.	руб.	руб.
1	2	3	4	5
1	2	3	4	5
2	3	4	5	6
3	4	5	6	7
4	5	6	7	8

For a complete list of products, visit us at www.3m.com

дополнительные документы	подпись	подпись, печать
--------------------------	---------	-----------------

M.J.

стр. 65

Вопросы и задачи государственного права изучаются в основном в отделе государственного права и государственного управления.

Partners

PERSONAL AND WORK PHONE	CELL PHONE (if available)	DATE OF BIRTH	DATE OF DEATH
106-2-0017 36 90-2317066-27285	106-2-0017 36 90-2317066-27285	106-2-0017 36 90-2317066-27285	106-2-0017 36 90-2317066-27285
EXPIRATION DATE	EXPIRATION DATE	EXPIRATION DATE	EXPIRATION DATE
106-2-0017 36 90-2317066-27285	106-2-0017 36 90-2317066-27285	106-2-0017 36 90-2317066-27285	106-2-0017 36 90-2317066-27285

План (чертёж) «или» выполненного участка



Матрица 1: изоморфизм	Уровень обобщения
-----------------------	-------------------

[illegible]

M. J.

Описание о частях и механизме устройства

Patients

[illegible]

[Thom (1977: 104, 106)] que ni se conciben y que no

[illegible]

1

Покупки на материальные ресурсы	Покупки	Услуги, поставки
---------------------------------	---------	------------------

MS. 10

Выпуск в Египет по распоряжению правительства из оффиса в Лондоне

Сведения о участии в войне в Египте

Figure 4

Personal and financial information			
First Name	Family Name	Account and company name	
10442021	N. 907201106447205		
Date of birth (dd/mm/yyyy)		Date of account opening	
31-05-2020		14-07-2020	

[illegible]

Таблица 1. Структура затрат на производство	Годовые затраты, руб.	Годовые затраты, руб.
Затраты на производство	1000000	1000000
Затраты на материалы	600000	600000
Затраты на оплату труда	200000	200000
Затраты на отчисления в социальные фонды	100000	100000
Затраты на амортизацию основных средств	50000	50000
Затраты на прочие расходы	50000	50000

Barinas in Ecuador nos impresionó por la seguridad de los edificios de la biblioteca.
Ciertamente son los mejores y más modernos.

Поиск

PERSONALITY VERIFICATION			
LINE N°	PAYMENT	DATE OF PAYMENT	DATE OF PAYMENT
1004.9211	N° 99291130647285		
CANCELLATION REASON		DATE OF CANCELLATION	DATE OF CANCELLATION
		14/11/2002	20/11/07

Имя (фамилия, имя) и номер документа	Местный номер: с/сн. А43-8902701472
Личные данные (при наличии)	пол: М П Р И
номер истории болезни пациента или	дата рождения:
подпись: фамилия, имя, отчество	Подпись специалиста

Публикация в журнале поощряется, но не является обязательной. Публикация в журнале не является обязательной.

POWER 4

Product and previous use			
Unit No.	Parcel A	Survey date and location	
1044201		10/05/2016	10/05/2016
Surveyor's name	1044201	10/05/2016	10/05/2016

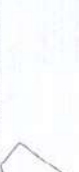
Имя (Фамилия, отчество) участника	Идентификационный номер участника
Имя (Фамилия, отчество) участника	Идентификационный номер участника

Годы: первый полугодий	ОТБЕДР
ПОДРОБНОСТИ	ИНТЕРНЕТ, ПУБЛИКАЦИИ

Системные и частные земельные участки

Percent

[illegible]

План (проект, схема) на условном изображении		Исходный номер чертежа 44.05.0.012.04.47.2	
Модель 1: здание скупки 1 - здание обслуживания			
Географическое местоположение в населенном пункте, местности		дата подписи, фамилия	

Важнейшим элементом программы является подготовка кадров, способных осуществлять работу в условиях рыночной экономики.

Primer

PERSONAL SYMPTOMS		HOW OFTEN IS PROBLEM?	
Line No.	Problem	How often problem is	How often problem is
1044202	No. 99/0121/06627365	How often problem is	How often problem is
10454003	10454003/10454003	How often problem is	How often problem is

Имя (фамила, отчество) участника		Входной номер: 14.05.2019.0020.001	
Имя (фамила, отчество) участника 02.05.2019.0020.001		02.05.2019.0020.001	

Известно, что в процессе рассуждений человек использует не только логику, но и чувства, интуицию, воображение и т.д.

Figure 21-4

FACILITY AND SYSTEM		SITE OF FACILITY OR SYSTEM	
Unit No. <u>Plumber 4</u>	Work on this plumber is <u>4</u>	Work Plumber <u>4</u>	Work on this plumber
1064201	NO 99/01/0662726		
Contractor's company		1434082220647	

План (проект, схема) на ил. архитектурно решение		Исходный номер чертежа: 001/002/003/004/005/006/007/008/009/010/011/012/013/014/015/016/017/018/019/020/021/022/023/024/025/026/027/028/029/030/031/032/033/034/035/036/037/038/039/040/041/042/043/044/045/046/047/048/049/050/051/052/053/054/055/056/057/058/059/060/061/062/063/064/065/066/067/068/069/070/071/072/073/074/075/076/077/078/079/080/081/082/083/084/085/086/087/088/089/090/091/092/093/094/095/096/097/098/099/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/10	
--	--	--	--

Следствия участия землевладельца участка

Pasarell 114

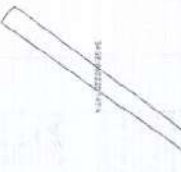
[illegible]

Имя (фамилия, имя) и номер записи	Исходный номер записи 14350700472
Масштаб 1:1, запись от 170 до 171	
Описание процесса формирования	описание процесса формирования результат фот. и/или видео инициальный файл

Выводом из проведенного эксперимента по определению влияния на процесс формирования и развития личности ребенка является то, что в процессе формирования личности ребенка необходимо учитывать не только его индивидуальные особенности, но и социальную среду, в которой он находится.

Parasiten

[illegible]

Имя (фамила, имя) в аккредитованном центре	Исходный номер заявки: АБ-08-072014-774
Материалы: название организации	
№ заявки, одобренной экспертом	
Содержательная информация о проекте	
наименование организации	
подпись	
ФОТЧ и ПИ	
инициалы фамилия	

Барикад на Еленинском проспекте именовались в честь знаменитого
Челюскинса и участника революции и Гражданской войны

Power and

[illegible][illegible]

Тестирование при запуске	допуска	оформ. докум.
показатели качества		

[illegible][illegible]

Сделайте о вас так же, как о вашем враге.

Figure 4

Паспортный талончик					
серия и номер по паспорту от					
Имя №	Фамилия д.д.	Место рождения (полное д.д.)	Дата рождения	Дата записи в паспорт	Дата записи в паспорт
00110311	Русаков д.д.	г. Москва	1997/01/18	07/21/15	
Самостоятельный паспорт					
		34-54-001204-47			

Второй документ	Описание	Средняя арифметическая погрешность
Имя	Имя	Имя
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100

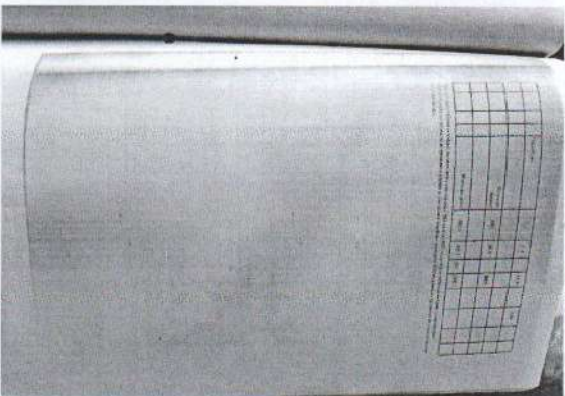
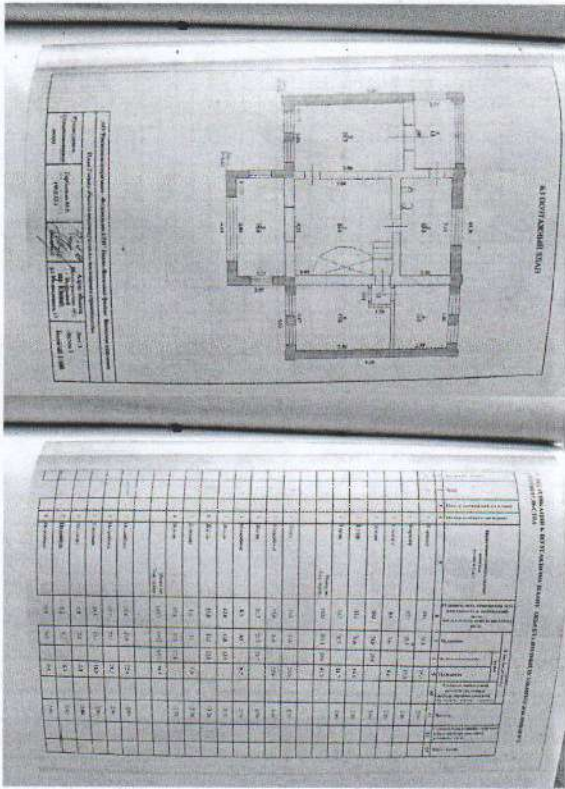
Получены и изучены погребенные представители рода *Peromyscus* в долине реки Селенга в Китае, в провинции Хэйлунцзян.

[illegible]

исполнительный орган	срок	инициатива, проект
исполнительный орган	срок	инициатива, проект

[illegible][illegible][illegible]

[illegible][illegible]





СВИДЕТЕЛЬСТВО

Свидетельство о присвоении квалификации
в области олимпийской деятельности
выдается на основании решения Комитета
по олимпийской деятельности Республики Беларусь
от 17.04.2018 № 1/18-ОД

Имя: **Маслова Наталья Владимировна**

Дата рождения: 18.08.1978 г.
Место рождения: г. Минск, Республика Беларусь
Пол: женский

Подпись: *[Подпись]*

Свидетельство о присвоении квалификации
в области олимпийской деятельности
выдается на основании решения Комитета
по олимпийской деятельности Республики Беларусь
от 17.04.2018 № 1/18-ОД

Подпись: *[Подпись]*



ИНФОРМАЦИЯ

1. ФИО (полностью)	Маслова Наталья Владимировна
2. Дата рождения	18.08.1978 г.
3. Место рождения	г. Минск, Республика Беларусь
4. Подпись	<i>[Подпись]</i>
5. Должность	Секретарь
6. Место работы	Министерство образования и науки Республики Беларусь
7. Контактная информация	Тел.: +375 29 250 11 11, E-mail: n.v.maslova@minobrn.by

