

Почтовый адрес:

603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21

Тел /факс (831) 220 82 70; 282 47 08; 415 77 89

e-mail: info@pcfko.ru, Сайт: www.pcfko.ru

Акционерное общество «Банк Интеза»

Заключение по результатам оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» согласно договору на проведение оценки №125/ОД-2020 от «18» февраля 2020 г. произвело оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Садовая, д.47

Оценка произведена по состоянию на «25» февраля 2020 г. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки – для предоставления в суд.

Развернутая характеристика объекта оценки, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки рыночной стоимости содержатся в отчете об оценке №2020/549 от «01» апреля 2020 г., который является неотъемлемой частью данного заключения.

Отчет об оценке №2020/549 от «01» апреля 2020 г. выполнен в полном соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки:

- №№ 1, 2 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298 от 20.05.2015;
- № 3 утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015, с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России №785 от 06.12.2016;
- № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014;
- № 9, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015;
- № 12, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016.

Кроме того, Оценщик, являясь членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», соблюдает положения Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (Протокол Решения Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», протокол № 2 от «03» октября 2016 г.)

Основываясь на фактах, информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете об оценке методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению:

рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Садовая, д.47 на «25» февраля 2020 г. составляет:

16 550 000 (Шестнадцать миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость ¹ , руб.
1	Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217	15 490 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1652 +/- 14 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:259	1 060 000

Справочно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217 (доля в праве 4922/10000)	4 765 111
2	Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217 (доля в праве 52/10000)	14 096
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1652 +/- 14 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:259 (1/2 доля в общем долевом праве собственности)	331 250

В соответствии с Правилами деловой и профессиональной этики СО «ФСО» мы придерживаемся принципа независимости оценщика. Размер вознаграждения труда оценщика не ставился в зависимость от итоговой величины стоимости объектов оценки. У нас нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета об оценке.

Генеральный директор:



Яковлев Д. А.

¹ Жилые помещения не облагаются НДС

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ**

Утверждаю:
Генеральный
директор



/Яковлев Д. А./

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №2020/549

недвижимого имущества, расположенного по адресу:
Нижегородская область, г. Бор, пос. Октябрьский, ул.
Садовая, д.47

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Адрес Исполнителя:	г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
Дата оценки:	«25» февраля 2020 г.
Дата составления Отчета:	«01» апреля 2020 г.
Место составления Отчета:	г. Нижний Новгород
Заказчик:	Акционерное общество «Банк Интеза»
Оценщик:	Кононюк Мария Николаевна

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ.....	10
1.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	11
1.5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	12
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
1.7. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ.....	14
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	14
1.9. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ (СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ).....	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.2. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ	15
2.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	16
2.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ.....	19
2.5. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	19
2.6. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	26
3.1. АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКА КАК УСЛОВНО-СВОБОДНЫХ.....	26
3.2. АНАЛИЗ ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЛУЧШЕНИЯМИ	27
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
4.2. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	30
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	31
4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ.....	31
4.5. ВЫБОР ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ. РАСЧЕТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И СТЕПЕНЬ ИХ ВЛИЯНИЯ НА СТОИМОСТЬ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ВЕЛИЧИНУ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	32
4.6. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	34
4.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ:.....	39
5. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ.....	40
5.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	40
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
7. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА.....	64
8. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА И ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТОВ	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	66
ШКАЛА ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА.....	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	67
МАТЕРИАЛЫ СЕТИ ИНТЕРНЕТ.....	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	75
ФОТОМАТЕРИАЛЫ	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	80
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	88
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	88

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Садовая, д.47 в составе следующих объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1652 +/- 14 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:259 <p>Также справочно необходимо оценить:</p> <ul style="list-style-type: none"> - следующие доли в объекте «Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных гаражей-1), общая площадь 762,8 кв.м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217»: <ul style="list-style-type: none"> - 4922/10000 долей в праве; - 52/10000 долей в праве; - 1/2 долю в общем долевом праве собственности на объект «Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1652 +/- 14 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:2592» <p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в Разделе 2 настоящего отчета об оценке</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки №125/ОД-2020 от «18» февраля 2020 г.
Порядковый номер отчета об оценке	2020/549
Дата составления отчета об оценке	«01» апреля 2020 г.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	«25» февраля 2020 г.
Балансовая стоимость объекта	Отсутствует, поскольку объект оценки принадлежит физическому лицу
Особенности проведения осмотра	Оценка производится без осуществления осмотра. При работе оценщик использует фотоматериалы, предоставленные Заказчиком. (в наличии имеются фотографии внутренних помещений объекта от 15.01.2018г.)
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Доходный подход, руб.: не применялся Затратный подход, руб.: не применялся Сравнительный подход, руб.: 16 552 760 руб.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	16 550 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для реализации предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений, принятых при проведении оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Садовая, д.47, в составе следующих объектов:
---	--

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<p>– Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217;</p> <p>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1652 +/- 14 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:259;</p> <p>Также справочно необходимо оценить:</p> <p>- следующие доли в объекте «Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных гаражей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217»:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 4922/10000 долей в праве; – 52/10000 долей в праве; <p>- ½ долю в общем долевом праве собственности на объект «Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1652 +/- 14 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:2592»</p> <p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в Разделе 2 настоящего отчета об оценке</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на Доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в Разделе 2 настоящего отчета об оценке</p> <p>Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Выписки из ЕГРН; – Технический паспорт; – Прочие документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность
Обладатель указанных прав	Яблокова Ирина Сергеевна
Ограничения и обременения указанных прав	Ипотека АО «Банк Интеза» до полной оплаты. В соответствии с настоящим заданием оценка Имущества производится без учета обременений в виде ипотеки АО «Банк Интеза» и с учетом всех остальных имеющихся ограничений и обременений (арест, запрет на совершение сделок по регистрации, запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение и проведение регистрационный действий, действий по исключению из госреестра)
Цели и задачи проведения оценки	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Использование для предоставления в суд
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием – для предоставления в суд. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки.
Вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости (дата оценки, дата проведения оценки)	«25» февраля 2020 г.
Сроки проведения оценки	В течение 5 дней от даты предоставления всех необходимых для проведения оценки документов и осмотра Объекта оценки
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для	Материалы и информация, необходимые для проведения оценки, предоставляются заказчиком в печатном виде либо в виде

проведения оценки материалов и информации	электронных документов, в течение срока, не превышающего сроки проведения оценки. Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none">1. Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости, сформированное при использовании доступной информации и с учетом допущений и ограничительных условий и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости Объекта оценки, определенной в Отчете.2. Исполнитель гарантирует должную достоверность и точность результатов настоящей оценки исключительно на дату определения стоимости для цели и задачи оценки (предполагаемого использования результатов оценки) в соответствии с Договором на проведение оценки.3. Оценка проводится на основе информации, предоставленной Заказчиком, а также данных открытых источников. Исполнитель не проводит юридической или иной экспертизы Объекта оценки.4. Данные, использованные при определении стоимости Объекта оценки, считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность используемых данных, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.5. При проведении оценки Исполнитель не проверяет подлинность и достоверность документов, предоставленных Заказчиком. Исполнитель также не проводит сверку копий предоставленных правоустанавливающих и инвентаризационных документов с оригиналами, не делает запросов относительно содержания и факторов составления этих документов в уполномоченные государственные органы.6. При проведении оценки Исполнитель руководствуется предположением, что применительно к Объекту оценки не существует никаких скрытых факторов, влияющих на его стоимость. Исполнитель не несет ответственности за необходимость выявления таковых и в случае, если они вскроются после даты определения стоимости.7. Используемые в Отчете методы оценки Объекта оценки, по мнению Исполнителя, приводят к наиболее точно определенной величине стоимости Объекта оценки. Выбор методов оценки предварительно согласуется с Заказчиком.8. Исполнитель не несет ответственности за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты определения стоимости в случае наступления в будущем изменяющих ее условий и обстоятельств.9. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.10. Исполнитель не вправе разглашать конфиденциальную

	<p>информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки Объекта оценки. Исполнитель также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки.</p> <ol style="list-style-type: none"> 11. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации о судопроизводстве. 12. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, указанных в Отчете. 13. Отчет достоверен только в полном объеме (без изъятий и дополнений) для указанных в нем целей и задач и вступает в силу с момента его составления и подписания. 14. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. 15. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного Объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами, будут указаны по тексту соответствующего Отчета об оценке. 16. Оценка производится с предположением о том, что объект находится в том же состоянии, что и на момент последнего осмотра (в наличии имеются фотографии внутренних помещений объекта от 15.01.2018г.). При определении рыночной стоимости Оценщик учитывает в составе следующие коммуникации: электричество, газоснабжение, холодное водоснабжение от скважины, канализация организовать в виде выгребной ямы, горячее водоснабжение и отопление от газового котла. <p>Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного Объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами, будут указаны по тексту соответствующего Отчета об оценке.</p>
Примечания	После согласования результатов Оценщик не приводит суждение о возможных границах интервала рыночной стоимости.

1.3. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике

Исполнитель	
Исполнитель ²	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Адрес местонахождения Исполнителя	603070, г. Нижний Новгород, Мещерский бульвар, дом 5А, офис 2
Почтовый адрес исполнителя	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
ОГРН исполнителя	1155257002174 от 25.03.2015г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис №433-542-072115/19 от «17» сентября 2019 года выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах», действует с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2020 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости Исполнителя	Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
Оценщик	

² Исполнитель – это юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

Оценщик	Кононюк Мария Николаевна. Оценщик 1 категории Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 450995. Выдан ННГУ им. Н. И. Лобачевского 01.02.2005 г. Страховой полис №433-542-094511/2019 от «28» ноября 2019 года выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах», действует до «27» ноября 2020 г. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003277-1 от 09.02.2018 г., серия 002091-КА1 Стаж работы в оценочной деятельности с 2003 г. Трудовой договор с Исполнителем №17 от 29.12.07 г. и дополнительное соглашение №2 от 25.03.2015 г.
Контактный телефон	8 (831) 282-47-08
Почтовый адрес	г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
Адрес электронной почты	kononuk@pcfko.ru
Сведения о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков». Регистрационный №707 от 21.09.2018 г.
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистах	
Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Заказчик	
Заказчик	Акционерное общество «Банк Интеза»
Реквизиты	ИНН 7708022300/КПП 526002001 ОГРН 1027739177377 от 11.09.2002 г.

1.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости

В данном отчете об оценке осуществляется определение рыночной стоимости объекта оценки для предоставления в суд. Понятие «рыночная стоимость», используемое в данном отчете об оценке, раскрывается в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1]. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой этот объект может быть продан по обоюдному согласию сторон.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенности конкретной сделки.

1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости, сформированное при использовании доступной информации и с учетом допущений и ограничительных условий и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости Объекта оценки, определенной в Отчете.
- Исполнитель гарантирует должную достоверность и точность результатов настоящей оценки исключительно на дату определения стоимости для цели и задачи оценки (предполагаемого использования результатов оценки) в соответствии с Договором на проведение оценки.
- Оценка проводится на основе информации, предоставленной Заказчиком, а также данных открытых источников. Исполнитель не проводит юридической или иной экспертизы Объекта оценки. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
- Данные, использованные при определении стоимости Объекта оценки, считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность используемых данных, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.
- При проведении оценки Исполнитель не проверяет подлинность и достоверность документов, предоставленных Заказчиком. Исполнитель также не проводит сверку копий предоставленных правоустанавливающих и инвентаризационных документов с оригиналами, не делает запросов относительно содержания и факторов составления этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении оценки Исполнитель руководствуется предпосылкой, что применительно к Объекту оценки не существует никаких скрытых факторов, влияющих на его стоимость. Исполнитель не несет ответственности за необходимость выявления таковых и в случае, если они вскроются после даты определения стоимости.

- Используемые в Отчете методы оценки Объекта оценки, по мнению Исполнителя, приводят к наиболее точно определенной величине стоимости Объекта оценки. Выбор методов оценки предварительно согласуется с Заказчиком.
- Исполнитель не несет ответственности за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты определения стоимости в случае наступления в будущем изменяющих ее условий и обстоятельств.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Исполнитель не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки Объекта оценки. Исполнитель также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки.
- От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации о судопроизводстве.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, указанных в Отчете.
- Отчет достоверен только в полном объеме (без изъятий и дополнений) для указанных в нем целей и задач и вступает в силу с момента его составления и подписания.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- Рынок имеет вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой, в том числе, выборочные значения случайных величин. Поэтому полученную оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости.
- Настоящий Отчет выполнен с указанной в п. 1.2 целью и предназначен исключительно для выше оговоренного использования. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования. Оценщик не принимает также юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в Отчете, или в случае какого-либо другого использования.
- Без письменного согласия Оценщика, настоящий Отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для другого использования, чем указано выше.
- Принятые и сформулированные выше допущения следует учитывать при использовании представленных результатов. Оценщик не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
- Оценка производится с предположением о том, что объект находится в том же состоянии, что и на момент последнего осмотра (в наличии имеются фотографии внутренних помещений объекта от 15.01.2018г., представленные Заказчиком). При определении рыночной стоимости Оценщик учитывает в составе следующие коммуникации: электричество, газоснабжение, холодное водоснабжение от скважины, канализация организовать в виде выгребной ямы, горячее

водоснабжение и отопление от газового котла. Рыночная стоимость, полученная в рамках данного отчета верна только с учетом истинности данного предположения.

1.6. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения

Данные, использованные при проведении оценки имущества с указанием источников их получения, приводятся в тексте Отчета по мере изложения. Кроме того, источники, используемые Оценщиком, приведены в разделе «Источники и литература», а также в разделе 2.1. «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки».

1.7. Анализ достаточности и достоверности данных

При описании объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения бухгалтерской, юридической и прочей документации, представленной Заказчиком оценки.

Кроме того, использовалась информация, предоставленная Заказчиком, соотнесенная с собственными исследованиями рынка и действующими нормативными документами.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

1.8. Применяемые стандарты оценки

Поскольку Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, 7, 9, 12 [2, 3, 4, 5, 6, **Ошибка! Источник ссылки не найден.**] являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, настоящий отчет об оценке выполнен в полном соответствии с вышеуказанными стандартами. Оценщик учитывает основные требования Международных стандартов оценки 2011 (МСО 2011) [11] и Европейских стандартов оценки 2009 (ЕСО 2009) [12]. Основные положения МСО 2011 и ЕСО 2009 применяются в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

1.9. Процедура оценки (содержание и объем работ)

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
5. Составление отчета об оценке.

2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения работ по оценке объектов оценки Оценщик использовал результаты осмотра, а также следующие документы, предоставленные Заказчиком:

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта оценки	Перечень документов
1	Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217	– Выписка из ЕГРН №99/2020/315595235 от 26.02.2020 г.; – Свидетельство о государственной регистрации серии 52-АЕ №407246 от 22.08.2014 г.; – Технический паспорт по состоянию на 15.06.2014 г.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1652 +/- 14 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:259	– Выписка из ЕГРН №99/2017/49611132 от 22.12.2017 г.; – Выписка из ЕГРН №99/2020/315362066 от 25.02.2020 г.

Копии используемых документов приведены в Приложении 5 к настоящему Отчету. Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

2.2. Описание имущественных прав

Объект оценки находится в собственности Яблоковой Ирины Сергеевны. Существующие ограничения (обременения) имущественных прав: ипотека АО «Банк Интеза» до полной оплаты. В соответствии с настоящим заданием оценка Имущества производится без учета обременений в виде ипотеки АО «Банк Интеза» и с учетом всех остальных имеющихся ограничений и обременений (арест, запрет на совершение сделок по регистрации, запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение и проведение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра)³.

Информация о правоподтверждающих документах

Таблица 2

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Вид права	Обладатель указанных прав	Вид, серия, номер правоустанавливающего документа	Дата гос. регистрации
1	Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217	Право собственности и	Яблокова Ирина Сергеевна	Выписка из ЕГРН №99/2020/315595235	26.02.2020 г.

³ Согласно данным выписок из ЕГРН

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Вид права	Обладатель указанных прав	Вид, серия, номер правоустанавливающего документа	Дата гос. регистрации
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1652 +/- 14 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:259	Право собственности	Яблокова Ирина Сергеевна	Выписка из ЕГРН №99/2020/315362066	25.02.2020 г.

Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на объект оценки, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства.

2.3. Общая информация, характеризующая объект оценки

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку оценке подлежит недвижимое имущество, расположенное по адресу: недвижимого имущества, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Садовая, д.47.

Оцениваемый объект «Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217» представляет собой трехэтажный жилой дом с подвалом. Год постройки 2014 г.

Согласно данным технического паспорта в состав жилого дома входят восемь жилых комнат. Две жилые комнаты (одна из которых позиционируется как кухня-гостиная) расположены на первом этаже. Четыре – на втором. Еще две комнаты – на третьем этаже. В подвале дома имеются: две служебных, кладовая, шахта лифта, чаша бассейна. На первом этаже кроме двух жилых комнат расположены: прихожая, бассейн, хамам, санузел, шахта лифта. На втором этаже кроме четырех комнат имеются: прихожая, четыре санузла, кладовка, шахта лифта. На третьем этаже расположены: кухня, санузел, шахта лифта, баня, предбанник, санузел и котельная.

Оценка производится с предположением о том, что объект находится в том же состоянии, что и на момент последнего осмотра (в наличии имеются фотографии внутренних помещений объекта от 15.01.2018г., представленные Заказчиком). Согласно планировкам помещений и представленным фотоматериалам Оценщиком были рассчитаны доли помещений с тем или иным ремонтом (39% от общей площади без отделки, 49% от общей площади с отделкой «под чистовую», 12% от общей площади с современной отделкой). Оценщик определяет тип ремонта как незавершенный современный.

При определении рыночной стоимости Оценщик учитывает в составе следующие коммуникации: электричество, газоснабжение, холодное водоснабжение от скважины, канализация организовать в виде выгребной ямы, горячее водоснабжение и отопление от газового котла. Рыночная стоимость, полученная в рамках данного отчета верна только с учетом истинности данного предположения.

Жилой дом расположен на земельном участке общей площадью 1 652 кв. м.

ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик не владеет информацией об использовании объекта «Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217» на дату оценки. Оцениваемый объект «Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного

строительства. Площадь: 1652 +/- 14 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:259» используется для размещения оцениваемого объекта «Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217».

ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По мнению Оценщика, учитывая местоположение, ликвидность объекта оценки может быть охарактеризована как средняя (стандартный срок экспозиции можно принять равным 6 мес.).

ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка производится без осуществления осмотра. При работе Оценщик использует фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.

Фотоматериалы, позволяющие получить общее представление об объекте оценки, приведены на рисунке ниже. Подробные фотоматериалы приведены в Приложении 3.





Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217



Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217

2.4. Характеристика здания

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Информация о физическом состоянии и технических параметрах объекта оценки приведена в таблице 3.

Физическое состояние и технические параметры оцениваемого объекта «Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217»

Таблица 3

Наименование объекта		Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217
Наименование по техпаспорту		Жилой дом
Литера		-
Год постройки		2014
Количество этажей		3+подвал
Размеры		
Общая площадь, кв. м		762,8
Площадь застройки, кв. м		246,2
Строительный объем согласно данным технического паспорта, куб. м		3 343,0
Жилая площадь по документам, кв. м		266,7
Подсобная площадь, кв. м		496,1
Текущее использование		Нет данных
Физический износ		10%
Функциональное и экономические (внешнее) устаревания		Не выявлены
Характеристика конструктивных элементов		
Наименование	Исполнение (материалы)⁴	Физическое состояние
Фундамент	бетонный ленточный	Существенных дефектов не выявлено
Стены	керамический блок	Существенных дефектов не выявлено
Перекрытия	железобетонные плиты	Существенных дефектов не выявлено
Кровля	металлическая утепленная	Существенных дефектов не обнаружено
Окна	пластиковые	Существенных дефектов не обнаружено
Двери	входная металлическая	Существенных дефектов не обнаружено
Отделка	незавершенный современный	Существенных дефектов не обнаружено
Внутренние инженерные системы	электричество, газоснабжение, холодное водоснабжение от скважины, канализация организовать в виде выгребной ямы, горячее водоснабжение и отопление от газового котла. Рыночная стоимость, полученная в рамках данного отчета верна только с учетом истинности данного предположения	Существенных дефектов не обнаружено

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ

Физический износ оцениваемого объекта определяется Оценщиком в рамках пункта 6.1.2 настоящего отчета. Физический износ оцениваемого объекта «Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217» составляет 10%.

Факторов экономического и функционального устареваний не выявлено.

2.5. Характеристика земельного участка

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ

Согласно данным портала услуг «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru>) оцениваемый земельный участок расположен за пределами зоны с особыми условиями использования территории (см. следующий рис.).

⁴ Согласно данным Технического паспорта

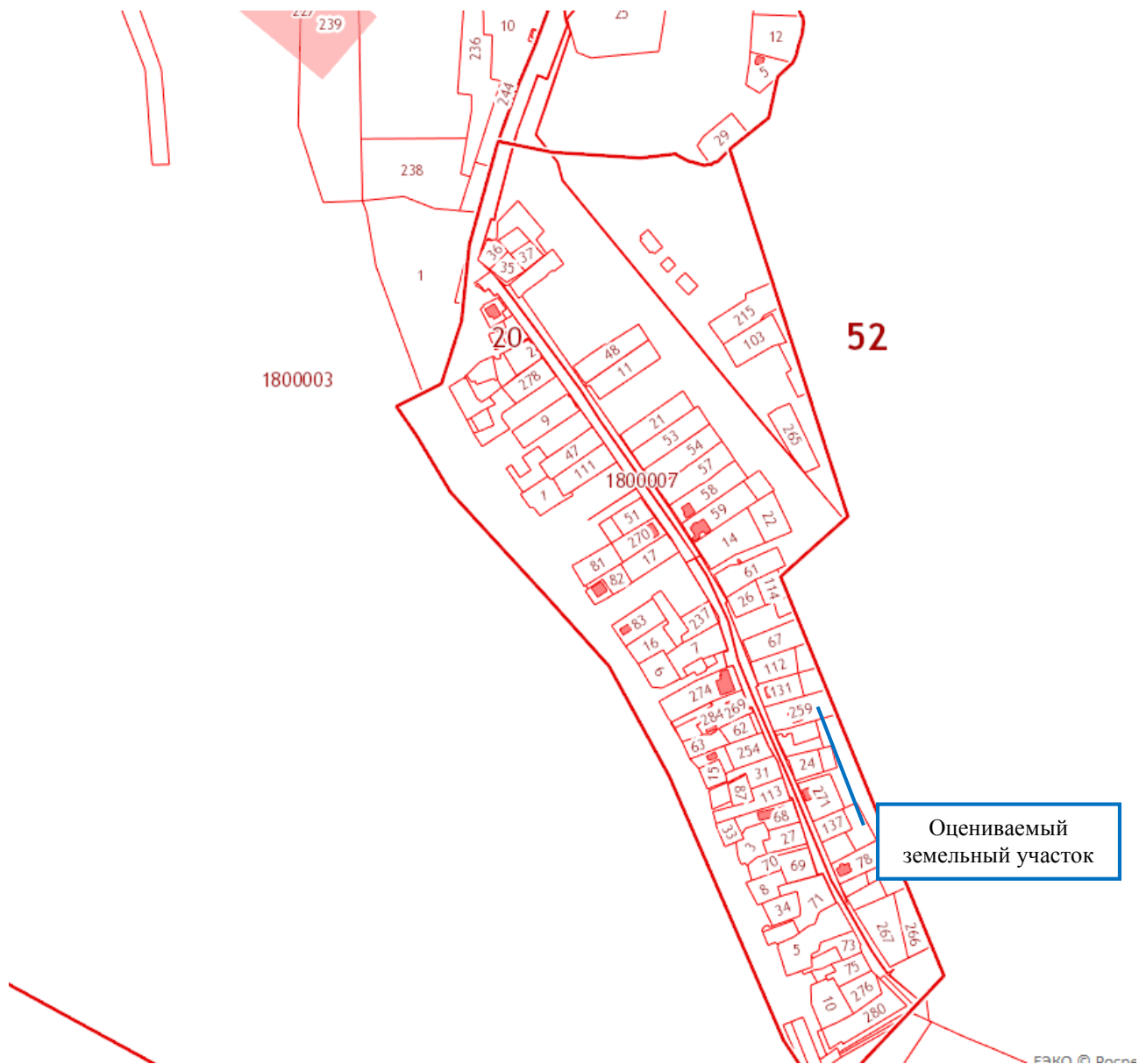


Рис. 1. Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте⁵

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ


Оцениваемый объект расположен на земельном участке площадью 1 652,0 кв. м. Участок имеет ровный спланированный рельеф, правильную геометрическую форму, близкую к прямоугольнику. К участку подведено электричество, газоснабжение. Кроме того на участке имеется скважина, выгребная яма. Участок имеет подъезд до участка по дороге общего пользования.

Информация о земельном участке приведена в таблице ниже:

⁵ Источник: Портал услуг «Публичная кадастровая карта», режим доступа: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>, 2020 г.

Информация об объекте «Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1652 +/- 14 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:259»

Таблица 4

Наименование оцениваемого земельного участка	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1652 +/- 14 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:259
Адрес (местоположение) объекта	недвижимого имущества, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Садовая, д.47
Площадь, кв. м	1 652,0
Кадастровый номер	52:20:1800007:259
Кадастровая стоимость, руб.	179 175,92
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	108,46
Категория земель	земли населённых пунктов
Разрешенное использование по документу	для индивидуальной жилой застройки
Дата постановления на кадастровый учет	Нет данных
Схема земельного участка	

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ

Земельные участки в силу своей специфики не подвержены физическому износу и функциональному устареванию. Факторов экономического устаревания не выявлено.

2.6. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: недвижимого имущества, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Садовая, д.47.

ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА ФЕДЕРАЦИИ

Нижегородская область — субъект Российской Федерации в центре европейской части России. Входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — Нижний Новгород⁶. Один из крупнейших регионов Центральной России.

Площадь — 76 624 км², протяжённость с юго-запада на северо-восток — более 400 км. До 1990 года носила название Горьковская область.

Население — 3 214 657 чел. (2019 г.). Плотность населения: 41,95 человека/км² (2019), удельный вес городского населения: 80,03% (2018).

Область входит в состав Приволжского федерального округа. В составе области насчитывается 48 районов, 25 городов, 70 поселков, 4630 сел и деревень. Центр области - город Нижний Новгород. Местоположение Нижегородской области приведено на рисунке ниже.

Нижегородская область – один из наиболее экономически развитых регионов Российской Федерации. Нижегородская область относится к числу крупнейших индустриальных центров России с высокой долей перерабатывающей промышленности в экономике. Уникальный научно-технический потенциал оборонно-промышленного

⁶ Источник: <http://ru.wikipedia.org>, Сайт «Википедия», 2019 г.

комплекса в сочетании с мощной образовательной базой позволяют области занимать 4 место в России по инновационному потенциалу.

Нижегородская область является одним из крупнейших промышленных центров РФ, ориентированных на развитие отраслей тяжёлой промышленности.

Особенностью промышленного потенциала Нижегородского региона является развитый машиностроительный комплекс, занимающий около 44% в общем объёме выпускаемой промышленной продукции, и уникальный научно-технический потенциал предприятий оборонно-промышленного комплекса.

Нижегородское машиностроение специализируется на автомобилестроении, которое обеспечивает выпуск более 60% российского производства грузовых автомобилей, 65% – автобусов и около 5% легковых автомобилей.

Среди предприятий оборонно-промышленного комплекса развиты отрасли, представляющие высокие технологии, – предприятия авиастроения, судостроения, радиоэлектроники, автомобильной спецтехники, машиностроения для атомной энергетики.

К основным отраслям промышленности также относятся чёрная металлургия, пищевая промышленность, электроэнергетика, химия и нефтехимия, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность.

Нижегородская область имеет развитую транспортную систему, представленную различными видами транспорта. Аэропорт, находящийся в 12 км от Нижнего Новгорода, является международным и обслуживает около 30 федеральных и 10 региональных авиалиний. В Нижнем Новгороде на Волге имеются грузовой и пассажирский речные порты.



Рис. 2. Расположение Нижегородской области на карте России⁷

ХАРАКТЕРИСТИКА Г. БОР

Бор - город (с 1938, р. п. с 1927 г.) в России, административный центр городского округа город Бор Нижегородской области.

⁷ Источник: <http://www.bankgorodov.ru/region/Nijegorskaya#adm>, 2019 г.

Город расположен на левом берегу Волги, напротив города Нижнего Новгорода, с которым соединен совмещённым автомобильным и железнодорожным мостом (с 1965 г.) и пассажирской канатной дорогой (с февраля 2012 года).

На 1 января 2017 года по численности населения город находился на 212 месте из 1 112 городов Российской Федерации. Резкий рост численности населения в 2005 году — результат присоединения поселков городского типа Неклюдово, Октябрьский и Большое Пикино. Город Бор входит в состав Нижегородской агломерации, насчитывающей 2020 тыс. чел. (5-е место в России). По оценке администрации городского округа, порядка 25—30 процентов населения Бора работают в Нижнем Новгороде.

Производство основных видов промышленных товаров выглядит следующим образом:

- триплекс;
- стекло полированное;
- сталинит;
- трубы электросварные;
- пищевые концентраты;
- пробка пластиковая;
- аккумуляторы;
- стеклопосуда;
- кирпич силикатный;
- плёнка ПВХ;
- шерсть;
- валяная обувь;
- хлеб и хлебобулочные изделия;

В 100 метрах от станции Борская канатной дороги расположен парк исторической реконструкции «Рах Романа – парк живой истории». Парк представляет собой собирательный образ участка римского пограничья на рубеже I-II веков н.э., с военным лагерем и небольшого города, развившегося из маркитантского поселка при лагере⁸.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Октябрьский - бывший поселок городского типа в городском округе город Бор Нижегородской области России. С 2004 года район города Бор. Население примерно 7500 человек.

Основан как поселок при Собчинском затоне 25 сентября 1858 года. В 1957 г. указом Президиума Верховного Совета РСФСР рабочий посёлок имени В. М. Молотова переименован в рабочий посёлок Октябрьский. В 2004 году вошел в состав города Бор.

В поселке располагаются судоремонтные предприятия «Борремфлот» и «Октябрьский судоремонтно-судостроительный завод», Борская и Октябрьская базы технического обслуживания флота. В посёлке также имеется Борский технолого-экономический техникум. Рядом с Октябрьским находится затон для зимней стоянки флота.

Имеются два конных клуба, санаторий «Автомобилист».

В посёлке находится памятник градостроительства и архитектуры — водонапорная башня, построенная в 1920-е годы.

Оцениваемый объект расположен ближе к окраине пос. Октябрьский г. Бор. Ближайшее окружение составляет частная жилая застройка. Транспортная доступность удовлетворительная.

Локальное расположение оцениваемого объекта представлено на рисунках ниже.

⁸ Источник: <http://ru.wikipedia.org>

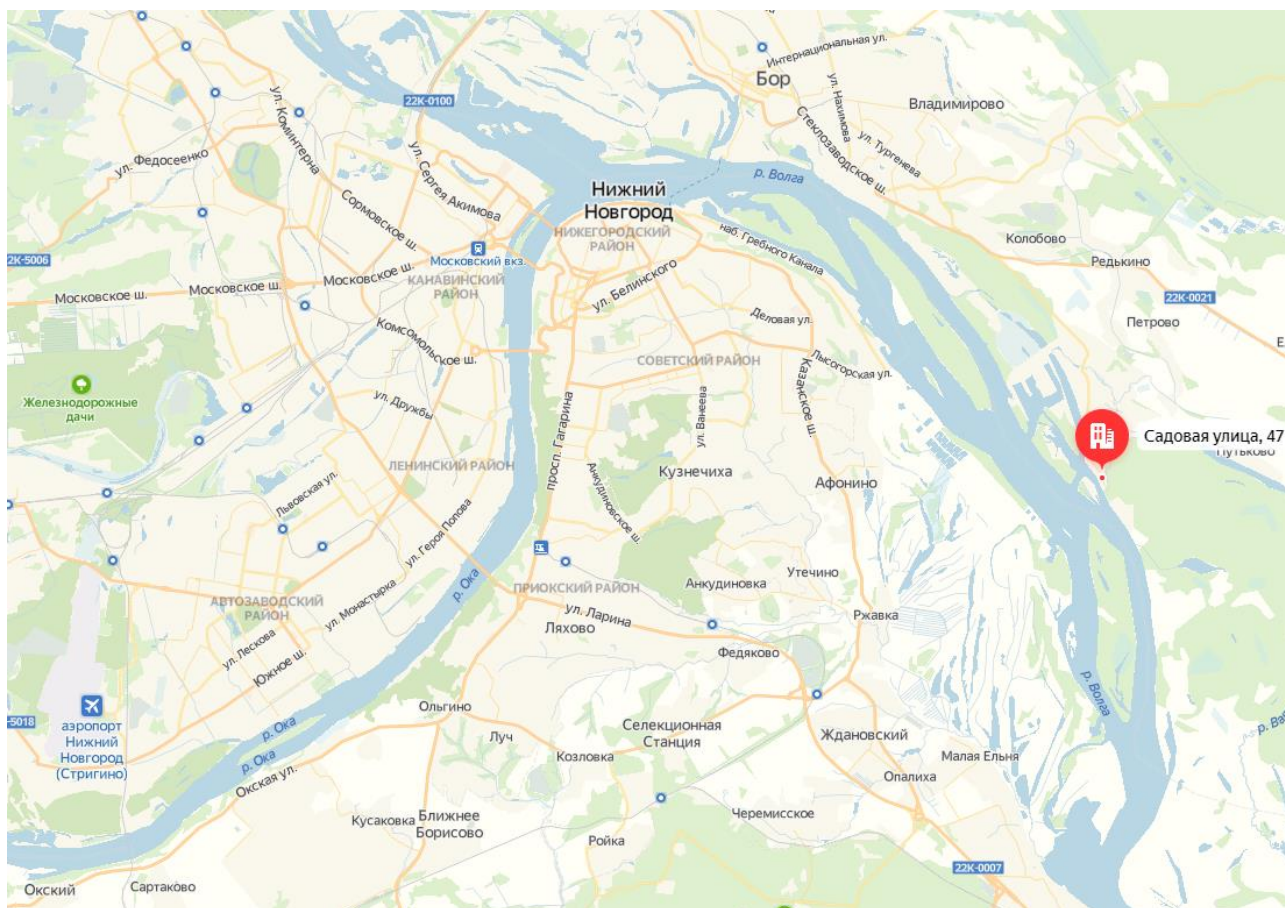


Рис. 3. Локальное местоположение объекта оценки⁹

⁹ www.maps.google.ru

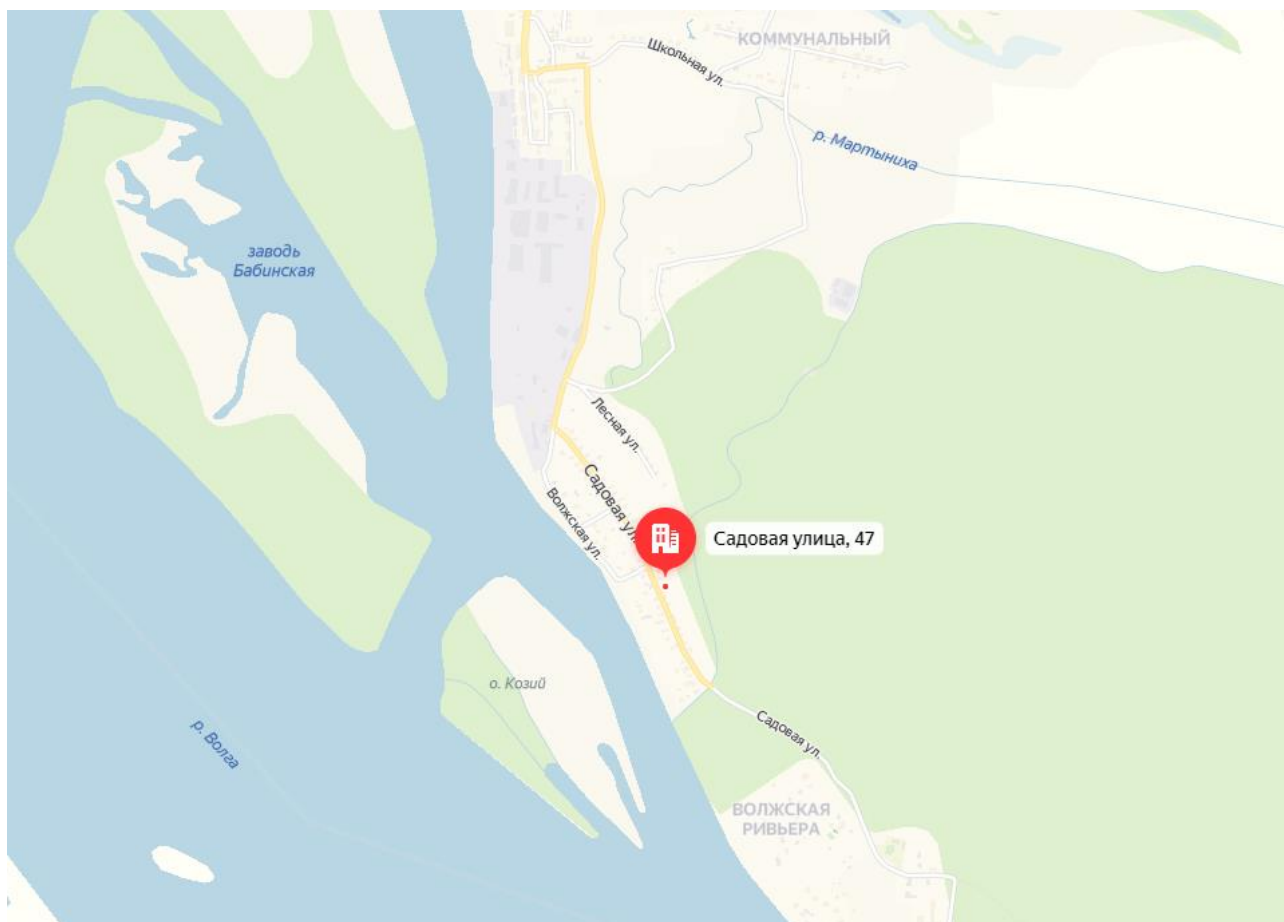


Рис. 4. Локальное местоположение объекта оценки¹⁰

¹⁰ www.maps.google.ru

3. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости объекта оценки. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- земельного участка как условно-свободного;
- земельного участка с улучшениями.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка вариантов использования имущества, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается. Критерием занесения в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из списка вариантов удаляются те, которые являются юридически и физически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения и т.д. К факторам физической осуществимости относятся физические размеры, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На третьем этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых вариантов. Если рассматриваемый вариант предполагает необходимость инвестиционных вложений, то критерием экономической целесообразности является выполнения неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) должна быть положительной. При этом чистая текущая стоимость определяется как разность между дисконтированной стоимостью будущих доходов, получаемых от использования имущества и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.
- На последнем этапе осуществляется выбор варианта, обеспечивающего максимальную стоимость имущества. Если в рассматриваемом варианте предполагались капитальные вложения, то наилучший вариант определяется из условия максимума чистой приведенной стоимости.

3.1. Анализ вариантов использования земельных участка как условно-свободных

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как условно-свободного, выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка. Анализ НЭИ условно-свободного земельного участка базируется на предпосылке об отсутствии каких бы то ни было зданий и сооружений и возможности строительства улучшений.

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Объект оценки расположен на земельном участке площадью 1 652,0 кв. м. Участок обеспечен всеми необходимыми коммуникациями. В целом, площадь участка достаточна для строительства производственно-складских, офисно-торговых и жилых объектов. Оценщик не

выявил факторы, влияющие на использование земельного участка с точки зрения физической допустимости.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Рассмотрение вариантов использования земельного участка с точки зрения юридической допустимости связано со сменой его разрешенного использования.

В соответствии со ст. 7 п.2 Земельного кодекса РФ [9] земли любой из категории могут использоваться только в соответствии с установленным для них назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Категория земель оцениваемого земельного участка – «Земли населенных пунктов».

Согласно [9] в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Поскольку окружающая застройка представляет в большинстве своем жилые объекты, то, вероятнее всего, варианты, связанные с размещением производственно-складских и офисно-торговых объектов, будут ограничены.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

Земельный участок расположен в зоне жилой частной застройки в значительном удалении от основных автомобильных и пешеходных потоков. В связи с чем, вариант использования участка под жилую застройку является наиболее эффективным.

3.2. Анализ варианта использования земельных участков с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений и строительства дополнительных объектов при сохранении и реконструкции существующих.

В ходе проведения анализа наиболее эффективного использования имущества, после оценки юридической и физической целесообразности различных вариантов, были отобраны два варианта, представленные в таблице.

Варианты НЭИ

Таблица 5

№ п/п	Наименование варианта	Общее описание
1	Перепрофилирование объектов под другие виды деятельности.	Данный вариант предполагает реконструкцию объектов с целью обеспечения других видов деятельности
2	Существующее использование имущества	Данный вариант предусматривает сохранение существующего вида деятельности. При необходимости производится ремонт и переоборудование объекта с изменением типа использования со снижением требований к объекту.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Использование объекта оценки в качестве офисного, торгового или складского с точки зрения юридической допустимости невозможно, поскольку на дату оценки объект имеет статус жилого. Таким образом, в качестве наиболее эффективного варианта использования объекта оценки выбирается вариант использования в качестве жилого дома с земельным участком.

4. Анализ рынка объекта оценки

4.1. Анализ влияния макроэкономических факторов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценочного рынка объекта оценки

Последние несколько лет стали для России и ее граждан тяжелым испытанием. Падение цен на нефть, международные санкции и разрыв экономических связей с развитыми странами Запада сильно ударили по экспортно-ориентированной экономике страны. Большинство ранее налаженных коммерческих связей в один момент были разорваны, а новые так и не получилось создать в силу целого ряда причин. Только совсем недавно российская экономика начала входить в зону стабильности, а по некоторым ее секторам показала положительную динамику. Однако, согласно прогнозам целого ряда авторитетных экспертов, новый виток кризиса следует ожидать уже в 2019 году. Спровоцировать его может низкая цена на энергоносители, от продажи которых зависит наполнение бюджета, и расширение санкций, из-за чего отечественный бизнес потеряет позиции на мировых рынках.¹¹

По мнению экспертов, в 2019 году государство начало работу по адаптации населения к очередному кризисному витку. Это обусловлено тем, что в 2018 году исчерпаны средства Резервного Фонда, в 2020 будут исчерпаны средства Фонда национального благосостояния. Следовательно, правительство будет искать варианты для пополнения бюджета и борьбы с кризисом.

Основные направления:

1. Новая волна приватизации. Самый безболезненный вариант, позволяющий привлечь в страну капитал в размере до 0,5 триллиона рублей за год. Другие плюсы: сохранение средств в фондах, создание условий рыночной конкуренции, плюс, стимулирование притока инвестиций в обрабатывающую промышленность.
2. Повышение налогов. Это негативно отразится на малом и среднем бизнесе. Сокращение социальных расходов, включая затраты на социальную поддержку, образование и здравоохранение.
3. Включение «Печатного станка» негативно отразится на экономике. Инфляция может вырасти до 10%, а то и более процентов. Это повлечет за собой отток капитала, снижение объема сбережений домохозяйств¹².

В Нижегородской области постепенно внедряются механизмы проектного управления, государственно-частное партнерство, создание кластеров и территорий опережающего развития. Перспективы для развития ключевых секторов экономики Нижегородской области открывают расширение потенциала импортозамещения, появление новых рыночных возможностей и дополнительной государственной поддержки¹³.

По прогнозам аналитиков рост нижегородской экономики будет лучше, чем в среднем по ПФО, но не выдающимся. У региональной экономики есть потенциал для роста, но на 1-2% в год и не более.

В Нижегородской области постепенно внедряются механизмы проектного управления, государственно-частное партнерство, создание кластеров и территорий опережающего развития. Перспективы для развития ключевых секторов экономики Нижегородской области открывают расширение потенциала импортозамещения, появление новых рыночных возможностей и дополнительной государственной поддержки¹⁴.

¹¹ Источник: <https://2019god.net/novosti/kogda-zakonchitsya-krizis-v-rossii-prognozy-na-2019-god>

¹² Источник: <https://2019-god.com/ekonomicheskaya-situaciya-v-rossii-v-2019-godu/>

¹³ Источник: <http://newsroom24.ru/news/details/156737/>, 2017 г.

¹⁴ Источник: <http://newsroom24.ru/news/details/156737/>, 2017 г.

«После слабой, но затянувшейся рецессии, есть основания с в ближайшие годы ждать устойчивого развития экономики с опережением среднемировых темпов, т.е. мы находимся в начале нового цикла роста. Хотелось бы надеяться, что этот рост будет носить качественный характер, связанный с ростом производительности труда. Для этого сейчас есть хорошие основания – низкая инфляция и серьезное снижение зависимости бюджета от цен на энергоносители. Беспокорство вызывает только увеличивающаяся доля государства в экономике, при сохранении которой совершить экономическое чудо не получится, потребуется проведение крупных приватизационных сделок. Но в здоровой структуре бизнеса страны рост экономики на 4-5% в год является вполне реалистичным, России точно еще есть куда расти такими темпами. Конечно каждый регион мечтает развиваться быстрее среднего, но многое зависит от энтузиазма органов местного управления в создании благоприятной инфраструктуры и условий для старта и развития бизнеса», – подводит итог Константин Печников¹⁵

Рынок недвижимости всегда чутко реагирует на экономическую ситуацию в стране. Это один из самых нестабильных рынков, и цена квадратного метра зависит от множества факторов.

4.2. Классификация объектов жилой недвижимости

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2019. Жилые дома» [14], приведена следующая классификация объектов жилой недвижимости:

1. Дачи

Дача - малоэтажный жилой дом с участком земли, предназначенный для проживания в теплое время года. На даче обычно отсутствует полноценная система отопления; системы водоснабжения и канализации упрощены или отсутствуют совсем. Самыми распространенными строительными материалами для дачных домов являются каркасные конструкции, брус либо бревна небольшого диаметра. Обычно дачные дома имеют небольшую площадь и, как правило, располагаются в садоводческих товариществах.

2. Дома

Дом - малоэтажный жилой дом небольшой площади с участком земли, построенный, как правило, до 1990-х гг. Дом предназначен для круглогодичного проживания одной семьи; может располагать всеми необходимыми коммуникациями, либо иметь частичные (печное отопление, отсутствие водоснабжения и канализации). Стены дома могут возводиться из бруса, рубленых бревен, кирпича, пеноблоков и др. Обычно дом располагается в населенном пункте.

3. Таунхаусы, в том числе:

Таунхаус – квартира в многоквартирном комфортабельном жилом доме, представляющем собой несколько смежных многоуровневых объектов (квартир) с обособленными входами, но едиными внутренними стенами, в которых проживает одна семья. К каждой квартире в таунхаусе примыкает небольшой земельный участок, парковка или гараж.

Дуплекс - бюджетный вариант загородного дома, как правило, разделенного на две автономные секции общей стеной, то есть это дом на две квартиры, с двумя независимыми входами. У каждой семьи — свое крыльцо, свой подъезд к дому, чаще всего свой примыкающий к боковой стене гараж и свой земельный участок.

¹⁵Источник: <https://politbook.ru/articles/ekonomika/nizhegorodskaya-ekonomika-ozhidaniya-2018/>

Таунхаусы и дуплексы могут располагаться как в городах, так и, на незначительном удалении от него, в пригороде. Могут располагаться также в коттеджных поселках, территория которых ограждена, имеет охрану и необходимую для постоянного проживания инфраструктуру.

4. Коттеджи

Коттедж - малоэтажный жилой дом современной постройки (после 1990 гг.) площадью, как правило, свыше 100 кв. м (реже, но встречаются типовые коттеджи площадью до 100 кв. м), с огороженным участком земли, в котором живет постоянно или временно одна семья. При его строительстве и внутренней отделке, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2 – 3 этажа. Для коттеджей характерна индивидуальная планировка, наличие придомового участка, гаража, современная архитектура, современный ландшафтный дизайн. Отличительной особенностью коттеджей является полное обеспечение всеми необходимыми коммуникациями и современной системой отопления для круглогодичного проживания, часто - наличие камина. В наиболее престижных коттеджах используется система «умный дом». На огражденной территории может размещаться гостевой дом, бассейн, альпийские горки, роккарии, беседки. Коттеджи могут располагаться как в городе, так и за его пределами. Часто располагаются в коттеджных поселках, инфраструктура которых включает пункт КПП, службу круглосуточной охраны, эксплуатационную службу, контролирующую исправность инженерных сооружений и коммуникаций. Территория коттеджного поселка имеет удобные подъездные пути и обычно огорожена. К коттеджам могут быть отнесены виллы, усадьбы.

4.3. Определение и анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Наиболее эффективное использование оцениваемого объекта - в качестве жилого дома с земельным участком. Таким образом, с учетом характеристик оцениваемого объекта и приведенной выше классификацией его сегмент можно охарактеризовать как «коттедж, расположенный в г. Бор Нижегородской области».

4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов

ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста.

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг.

Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозируемом горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

Недвижимость считается наиболее надежным активом, поэтому при возникновении неопределенности в экономике многие инвестируют именно в нее с целью хотя бы сохранить капитал. Если ситуация обесценивания рубля по отношению к доллару усугубится, то вероятен сценарий стагнации на рынке жилой недвижимости и сокращения количества сделок.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Каждому сегменту присущ свой набор ценообразующих факторов, совокупность которых формирует инвестиционную привлекательность конкретного объекта на рынке. Подробно анализ ценообразующих факторов приведен ниже.

4.5. Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость коммерческой недвижимости и величину арендной платы

ЖИЛЫЕ ДОМА

Основными ценообразующими факторами для жилых домов являются:

- местоположение;
- общая площадь (фактор масштаба);
- материал стен;
- физическое состояние;
- тип отделки;
- разводка коммуникаций;
- состав коммуникаций.

В таблице ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов¹⁶ для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок.

Диапазоны изменения ценообразующих факторов

Таблица 6

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Статус населенного пункта	1. Дачи. 2. Дома.		
	областные центры, столицы республик, города Федерального значения	1,00	1,00
	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,91
	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,68	0,81
	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,72

¹⁶ Источник: Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома», г. Н. Новгород, 2018 г.

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
	прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	0,46	0,62
	3. Таунхаусы. 4. Коттеджи		
	областные центры, столицы республик, города Федерального значения	1,00	1,00
	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,93
	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,84
	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,75
	прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	0,50	0,66
Общая площадь (фактор масштаба)	2. Дома. 3. Таунхаус		
	100 кв. м	1,00	1,00
	50 кв. м	0,86	0,95
	200 кв. м	1,08	1,19
	4. Коттеджи		
	300 кв. м	1,00	1,00
	100 кв. м	0,81	0,91
	600 кв. м	1,12	1,28
Материал стен	1. Дачи. 2. Дома. 3. Таунхаусы. 4. Коттеджи		
	кирпич	1,00	1,00
	шлакоблок	0,80	0,90
	каркас (дерево)	0,67	0,81
	клееный брус	0,76	0,88
	бревно	0,74	0,87
	пенобетонные блоки	0,82	0,92
Физическое состояние	1. Дачи. 2. Дома. 3. Таунхаусы. 4. Коттеджи		
	удовлетворительное	1,00	1,00
	хорошее	1,14	1,28
	не удовлетворительное состояние (требующее ремонта)	0,67	0,81
Разводка коммуникаций	1. Дачи. 2. Дома. 3. Таунхаусы. 4. Коттеджи		
	выполнена	1,00	1,00
	не выполнена (при подведенных коммуникациях на земельный участок)	0,77	0,88
Состав коммуникаций (отопление)	2. Дома.		
	без отопления	1,00	1,00
	печное отопление	1,08	1,19
	от угольного котла	1,10	1,20
	2. Дома. 3. Таунхаусы. 4. Коттеджи		
	без отопления	1,00	1,00
	электрическое отопление	1,11	1,22
	2. Дома. 4. Коттеджи		
	без отопления	1,00	1,00
газовое отопление	1,15	1,27	
центральное отопление	1,17	1,30	
Состав коммуникаций (водоснабжение)	1. Дачи. 2. Дома. 4. Коттеджи		
	без водоснабжения	1,00	1,00
	водоснабжение от скважины	1,08	1,16
	2. Дома. 4. Коттеджи		
	без водоснабжения	1,00	1,00
центральное водоснабжение	1,11	1,21	
Состав коммуникаций (канализация)	1. Дачи. 2. Дома. 4. Коттеджи		
	без канализации	1,00	1,00
	канализация в виде септика	1,07	1,15
	2. Дома. 4. Коттеджи		
	без канализации	1,00	1,00
канализация в виде септика	1,11	1,21	

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются:
– передаваемые имущественные права;

- категория;
- назначение;
- местоположение;
- общая площадь (фактор масштаба);
- наличие коммуникаций.

В таблице ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок¹⁷.

Диапазоны изменения ценообразующих факторов

Таблица 7

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Передаваемые имущественные права	Собственность	1,00	1,00
	Краткосрочная аренда	0,73	0,87
	Долгосрочная аренда	0,79	0,92
Местоположение	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	1,00	1,00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,73	0,86
	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,64	0,80
	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,53	0,70
	Прочие населенные пункты до 20 тыс. Чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	0,39	0,59
Наличие коммуникаций (электроснабжение)	Отсутствует	1,00	1,00
	Имеется	1,08	1,34
Наличие коммуникаций (газоснабжение)	Отсутствует	1,00	1,00
	Имеется	1,09	1,40
Наличие коммуникаций (водоснабжение и канализация)	Отсутствует	1,00	1,00

4.6. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект

Оценщик по данным сайтов www.gipenn.ru, www.avito.ru проанализирован доступную на дату оценки информацию о предложениях к продаже коттеджей, расположенных в г. Бор Нижегородской области, в локации расположения объекта оценки.

Анализ показывает, что в указанной локации предложения к продаже коттеджей находятся в диапазоне 17 143– 45 113 руб. за 1 кв. м, земельные участки предлагаются по цене 600 – 1 022 руб./кв. м. (см. таблицы 8, 9). Такой разброс цен обусловлен тем, что объекты имеют разную площадь, качество отделки, а также обеспечены разными земельными участками.

Учитывая характеристики объекта оценки (прежде всего, блочные стены, значительная площадь (762,8 кв. м), необходимость проведения косметического ремонта и т. д), его рыночная стоимость с учетом корректировки на торг, будет ближе к минимальному значению вышеуказанного интервала цен.

По мнению Оценщика, оцениваемый коттедж имеет среднюю ликвидность. Срок экспозиции объекта оценки 6 месяцев.

¹⁷ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1», г. Н. Новгород, 2018 г.; Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2», г. Н. Новгород, 2018 г.

Предложение к продаже коттеджей, расположенных в г. Бор Нижегородской области, в локации расположения объекта оценки

Таблица 8

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./ кв. м.	Площадь земельного участка, кв. м.
1	Просторный дом в тихом уединенном месте, с круглосуточной охраной, жилой дом общей площадью 240 кв. м, первый этаж: кухня-столовая 17 кв. м, гостиная 22 кв. м, на втором этаже мансарда 56 кв. м-с тремя просторными комнатами, гараж с автоматическими рольставнями, центральные коммуникации-газ, вода, свет	г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Октябрьская	https://realty.yandex.ru/offer/4729237534874091634/	5 990 000	240	24 958	800
2	Современный коттедж из оцилиндрованного бревна в одном из самых престижных и живописных мест Нижегородской области, большой, благоустроенный участок, все коммуникации, газ: есть, по границе участка, возможно подключение, канализация: есть, индивидуальный септик, отопление: есть, разведено по дому, от электрического котла, электричество: есть, 15к Вт 3-х фазное, 2 этажа и подвал, на первом этаже: большая веранда, прихожая, кухня-гостиная, санузел, жилая комната, на 2-м этаже 3 спальни, санузел, в подвале котельная, игровая, холодный склад, на участке гараж на 3 а/м, дом охраны, гостевой дом, баня с бассейном, беседка, фундамент: монолитный ленточный, стены: оцилиндрованное бревно 24 см, перекрытия: по деревянным балкам, кровля: металлочерепица, окна: пластиковые ламинированные, отделка: чистовая отделка под ключ, состояние жилого дома, на первом этаже деревянный камин, дом укомплектован мебелью	г. Бор, дер. Путьково	https://realty.yandex.ru/offer/3062914563313141249/	10 500 000	260	40 385	4 000
3	Коттедж, теплые полы ,гараж, теплица ,стены кирпичные, большой подвал, газ, вода скважина, теплый пол	г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Карла Маркса	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-bor-2120896491	7 000 000	272	25 735	1 000
4	Коттедж с собственной территорией и благоустроенной территорией, коттедж построен по индивидуальному проекту собственника, дом представляет собой нетрадиционную форму полукруглых строений, внутри дома гармонично расположены: на 1-м этаже прихожая, гостиная с камином, кухня с дополнительным выходом на участок, детская комната, спальня для взрослых, на 2-м уровне в гостиной располагается отдельный кабинет для творчества и работы, на нижнем уровне дома располагается: бильярдная для отдыха, баня-сауна, душевая комната, спальня для взрослых, мастерская для творчества супруги и детей, а также мастерская для супруга, территория земельного участка благоустроена, оставлен природный уголок с березками и натуральной природной средой, здесь растут грибы и ягоды, поют и щебечут птички, также есть зона под зеленую полянку ухоженный газон, зона для водоема, где может плавать рыба, зона для посадки культурных растений теплица, зона для отдыха веранда с бассейном	г. Бор, дер. Тушино, д.18	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-bor-2112673821	14 500 000	350	41 429	5 000

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./ кв. м.	Площадь земельного участка, кв. м.
5	Жилой дом, из массивного (примерно 28-30 диаметр бревна) несоченого леса, новая проводка под старину, новая система отопление, свет, газ, собственная скважина с отличной питьевой водой, новая кровля, асфальт вокруг дома, гараж для техники, дровеник, беседка с печкой в которой за считанные минуты можно приготовить домашнюю пиццу на углях или приготовить ужин в чугунке, мангал на большую семью, хороший сад с плодовыми деревьями и кустарниками, цокольный этаж под всем домом, автономные системы электричество, автоматически запускается при отключении электропитания и выключается при появлении постоянного питания, стабилизатор напряжения на 8квт. на весь дом, 2 санузла, хорошие добрые и отзывчивые соседи, что очень важно для комфортного проживания. Интернет, спутниковое Тв, дом жилой, предназначен для счастливой и порядочной семьи, отапливаемая площадь 350 жилых площадь 260 кв. м, очень хорошая питьевая вода может стоять неделями и не испортиться	г. Бор, с. Редькино, д.21	https://www.domofond.ru/do/m-na-prodazhu-bor-256170621	6 000 000	350	17 143	2 600
6	Объект находится в живописном месте на берегу реки Волга в 50 м, номерной фонд включает в себя 4 номера (1-2этажи) апартаменты по ~44 кв м :кухня,спальная комната , гостиная, с/у совмещен,на 2-м этаже выход на балкон;3 номера люкс(3 этаж)~33 кв м:спальная комната,гостиная,с/у совмещен,балкон; 3 номера однокомнатных (4 этаж)~ 12 кв м: спальная, с/у. Объектом в долевой собственности	г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Садовая, 54Вк3	https://www.domofond.ru/do/m-na-prodazhu-bor-261453158	15 000 000	359	41 783	180
7	Двухэтажный дом с садом из цветущих, еловых, плодовых растений. 1-й этаж - просторная и очень светлая гостиная, кухня, две гостевые комнаты, коридор, сан.узел, а также крытая мансарда с окнами в пол. 2-й этаж - 4 спальни, кабинет, туалет и ванная комната, подвальное помещение - котельная, кладовая, бильярдная, гараж на 2 машины с автоматическими дверями, беседка с камином и зоной отдыха, бассейн, баня, спортивная площадка, теплица, пруд	г. Бор, дер. Куземино	https://www.domofond.ru/do/2297956208	16 000 000	400	40 000	2 500
8	Отличный дом, строился для себя, огромный цоколь, 3 м высотой, три комнаты, фундамент из блоков, сделано на века, большая прихожая, с выходом в цоколь, кухня гостиная 50 кв. м, пол линолеум, а также выложено плиткой пол под камин, огромный туалет, с ванной джакузи, душевой кабиной, две раковины, встроенное место под стиральную машинку, вторая просторная комната с встроенным шкафом стенли, тут же лестница из хорошего дерева на второй этаж, второй этаж три комнаты, потолки везде трёх уровневые , со спотами и подсветкой с веру лепестков, бревно 24 диаметра, из хорошего леса, пол второго этажа дорогой ламинат, земельный участок 10 соток, перед домом выложено плиткой, лестница на крыльцо заливная из бетона, коттедж продается со всей мебелью	г. Бор, пос. Б. Пикино	https://www.domofond.ru/do/m-na-prodazhu-bor-2069377703	9 700 000	371	26 146	1 000

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./ кв. м.	Площадь земельного участка, кв. м.
9	Красивый дом, дом 2012 года постройки с очень качественными дорогим ремонтом построен из красного керамического кирпича, крыша мягкая кровля, все коммуникации вода, канализация и.т.д. центральные, ухоженный земельный участок 8 соток (есть возможность прирезки еще 4-х соток), сад, теплица, палисадники все полностью обустроено, четыре террасы+терраса для загара, зона барбекю, гараж, есть место для второго навеса или гаража, стоянки под машины, 5 спален, 2 гостиные, огромный полностью отремонтированный цокольный этаж (ремонт 2018 года) ,где можно оборудовать бильярдную, тренажёрный зал,есть помещение для хранения заготовок,котельная,кладовка,и ещё ряд вспомогательных помещений, система кондиционирования и вентиляции, два новых котла 2018 года, дом разделен на 2 части с разными входами (можно соединить), вторую часть дома можно использовать как гостевую, а также под маленький бизнес (дом в самом центре виден с главной улицы города)	г. Бор, пос. Чисто Борское, ул. Ленина	https://www.gipernn.ru/proda zha-domov/kottedzh-poselok-chistoe-borskoe-gorodskoy-okrug-bor-id2583897	16 200 000	400	40 500	800
10	Коттедж, построен полностью из красного кирпича, все коммуникации, все удобства, дом полностью жилой, подходит, как для прекрасного сезонного отдыха, так и для круглогодичного проживания, есть все условия, в доме на первом этаже : хол, просторная кухня, две комнаты,санузел,прекрасная веранда, второй этаж :холл и три комнаты, есть красивый камин в большой, уютной гостиной, большой гараж , так же имеется баня, парильная, все построено и отделано только качественными, натуральными материалами, о земельном участке : ухожен, разработан и благоустроен, беседка, собственная коптильная и мн. другие прелести	г. Бор, пос. Октябрьский	https://www.avito.ru/bor/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_133_m_na_uchastke_8_sot._1854418632	6 000 000	133	45 113	800

Предложение земельных участков, расположенных в г. Бор Нижегородской области, в локации расположения объекта оценки

Таблица 9

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
1	Угловой земельный участок, участок ровный, отдельный подъезд	г. Бор, пос. Октябрьский, на углу с улицей Сереновой	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bor-1972400228	300 000	500	600
2	Участок под ИЖС, не далеко находится газовая труба, электричество проведут в апреле	г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Ленина, д.32	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bor-261039724	700 000	1 000	700
3	Земельный участок, в поселке есть вся инфраструктура, к земельному участку идет асфальтированная дорога рядом газ и электричество, ровный правильной формы	г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Тупицына, д.68	https://realty.yandex.ru/offer/244177401515361084/	710 000	1 000	710
4	Участок, ИЖС	г. Бор, пос. Октябрьский	https://realty.yandex.ru/offer/4938478470020037121/	760 000	1 000	760
5	К участку есть дорога, рядом газ. Электричество	г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Ленина, д.41	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bor-2296789911	720 000	900	800
6	Земельный участок, прямо на берегу реки Волги с видом на Нижний Новгород, в частном секторе, под жилое строение	г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Западная, д.16	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bor-124329660	4 700 000	4 600	1 022

4.7. Основные выводы:

1. В настоящее время жилая недвижимость играет важную роль в развитии экономики России. При этом состояние отечественного рынка жилья оказывает существенное влияние на уровень жизни населения страны и ее регионов¹⁸.
2. Основными параметрами, влияющими на стоимость объектов жилого назначения являются: площадь земельного участка, местоположение, физическое состояние, общая площадь (фактор масштаба); материал стен, физическое состояние, потребность в ремонте, тип отделки, разводка коммуникаций, состав коммуникаций.
3. Цены предложений к продаже коттеджей, расположенных в г. Бор Нижегородской области, в локации расположения объекта оценки, находятся в диапазоне 17 143– 45 113 руб. за 1 кв. м. (с учетом стоимости участка, отнесенного к объекту) (см. таблицу 8).
4. Цены предложений к продаже земельных участков, расположенных в г. Бор Нижегородской области, в локации расположения объекта оценки, находятся в диапазоне 600 – 1 022 руб./кв. м (см. таблицу 9).
5. Учитывая характеристики объекта оценки (прежде всего, блочные стены, значительная площадь (762,8 кв. м), необходимость проведения косметического ремонта и т. д), его рыночная стоимость с учетом корректировки на торг, будет ближе к минимальному значению вышеуказанного интервала цен.
6. По мнению Оценщика, ликвидность объекта оценки может быть охарактеризована как средняя (стандартный срок экспозиции можно принять равным 6 мес.).

¹⁸ Источник: <http://moluch.ru/archive/121/33442/>

5. Выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством по оценочной деятельности и Федеральными стандартами оценки №1, 2, 3, 11 [2, 3, 4, 7], оценка имущества должна производиться с использованием следующих подходов:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Оценщик не проводил оценку объекта оценки в рамках доходного подхода. Жилая недвижимость не относится к доходным видам недвижимости и, как правило, приобретается с целью проживания. В последнее время все более распространенным становится приобретение жилья с целью инвестирования сбережений. Однако при этом основной доход извлекается не в виде арендных платежей, а в виде прироста стоимости жилья на вторичном рынке. При этом сами по себе доходы от аренды не обеспечивают достаточную норму доходности. Прогнозирование роста стоимости жилья сопряжено с риском значительных ошибок. Дополнительным фактором, ухудшающим достоверность оценки жилья доходным подходом, является неопределенность ставки дисконтирования. Поэтому при наличии достаточно развитого рынка жилой недвижимости предпочтительно опираться на результаты оценки с использованием сравнительного, затратного подходов и не использовать доходный подход.

В виду сложности конструктива объекта оценки (сочетание этажности объекта (3 этажа и подвал), значительной площади, материала стен (керамический блок)), при определении стоимости строительства возможно возникновение погрешности. Кроме того стоимость строительства, которая рассчитывается по сборникам укрупненных показателей не учитывает, к примеру, тот факт, что в реальности затраты на получение технических условий при строительстве значительно выше и т. д. В связи с вышесказанным Оценщик не проводил оценку в рамках затратного подхода.

Рыночная стоимость объектов капитального строительства в рамках сравнительного подхода определяется методом сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает наличие сделок с жилыми домами. Данный метод является наиболее адекватным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние и ожидания рынка.

5.1. Сравнительный подход

5.1.1. Методика оценки

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В качестве аналогов принимаются объекты, которые, в силу внешнего подобия и сходства по основным потребительским характеристикам содержат информацию об

оцениваемом объекте. Как правило, такие объекты после соответствующих корректировок могут быть «приведены» к объекту оценки.

В рамках сравнительного подхода могут быть оценены лишь те объекты, которые свободно продаются на рынке и являются достаточно ликвидными. Данный подход основан на принципе замещения - покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. В соответствии с МР-5 ССО РОО 2-09-2010 элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.

Согласно п. 22 ФСО № 7 основные элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади 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;

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв. м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- и т.п.

КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных количественных и качественных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж (качественный метод оценки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок (качественный метод оценки);
- статистические методы (количественный метод оценки).

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого объекта-аналога.

Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно

развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка цен объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая корректировка цены объекта-аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения [15]. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определено установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе [22].

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. Идеальным результатом корректировки цен аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу. На практике редко получается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому возможен вариант, когда на этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки [15].

5.1.2. Процесс оценки объекта оценки

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию различных источников: в основном сайтов агентств недвижимости и печатных изданий.

При использовании приведенных данных Оценщик исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объект оценки. При этом в данной величине учитываются все расходы продавца, связанные с осуществляемой сделкой, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов. Если продавец является плательщиком НДС, цена продажи включает НДС.

При выборе объектов-аналогов Оценщик учитывал расположение объектов, их площадь, год постройки. Объект оценки расположен на зоне частной жилой застройке в г. Бор Нижегородской области и представляет собой коттедж. Оценщик выбирал объекты-аналоги, также представляющие собой коттеджи, сопоставимые по площади с объектом оценки, сходных по техническим характеристикам. Оценщик исключает объекты, расположенные на значительном удалении от объекта оценки, а также объекты, отличные по техническим характеристикам от объекта оценки. Описание объектов-аналогов приводится в таблице 12. Источником объявлений служит информация сети Интернет и СМИ.

Имеющиеся фотоматериалы по объектам, выбранным в качестве аналогов, представлены ниже.

Объект-аналог №1 г. Бор, дер. Пуцьково



Объект-аналог №2 г. Бор, дер. Куземино



Объект-аналог №3 г. Бор, пос. Октябрьский



Объект-аналог №4 г. Бор, пос. Б. Пикино





ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым будет сравниваться оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогам.

Основные элементы сравнения для жилых объектов включают:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, сделанные сразу же после покупки (возникновения права пользования);
- рыночные условия;
- площадь земельного участка;
- местоположение;
- физическое состояние;
- материал стен;
- общая площадь (фактор масштаба);
- тип отделки;
- разводка коммуникаций;

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22-б ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для объектов коммерческой недвижимости является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого имущества единицу сравнения 1 кв. м общей площади помещения.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В процессе реализации **3-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогам по каждому элементу сравнения, на выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогам по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки

(поправки) к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади помещения. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком «плюс», если хуже - со знаком «минус».

Корректировка на передаваемые имущественные права

В данном случае объем передаваемых прав на оцениваемый объект и объекты-аналоги одинаков. Корректировка 0%.

Корректировка на условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

В данном случае условия финансирования по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем, корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

В данном случае условия продажи по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем, корректировка не применяется.

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки

Согласно представленной информации по объектам аналогам, расходы, которые необходимо будет понести потенциальному покупателю сразу же после покупки, отсутствуют, в связи с чем, корректировка не применяется.

Корректировка на рыночные условия

Определение данной корректировки, как правило, основывается на исследовании данных рынка соответствующего сегмента коммерческой недвижимости.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировка не требуется. Корректировка 0%.

Корректировка на торг

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Корректировка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть корректировка на торг.

Анализ, проведенный Оценщиком, показал низкую активность рынка жилой недвижимости пос. Октябрьский г. Бор Нижегородской области.

Значение скидки на торг согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2019» [14] представлены в таблице ниже.

Значения скидки на торг

Таблица 10

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.Дачи	15,0%	9,9%	20,1%
2.Дома	13,5%	8,8%	18,1%
3.Таунхаусы	13,0%	8,4%	17,7%
4.Коттеджи	14,3%	9,3%	19,3%

В качестве корректировки на торг Оценщик принимает среднее значение скидки на торг по расширенному интервалу в соответствии с данными таблицы 10. Корректировка на торг составит 14,3%.

Корректировка на площадь земельного участка

Некоторые различия в стоимость жилых домов вносят земельные участки, отнесенные к объектам оценки. Поэтому при расчете удельной стоимости объекта оценки использовалась аддитивная поправка на количество земли, отнесенной к объекту недвижимости. Поправка на количество земли, отнесенной к объекту недвижимости, определялась путем увеличения (уменьшения) цены предложения на стоимость условно недостающей/избыточной земли. Корректировка рассчитана Оценщиком как разница между площадью земельного участка объекта оценки и объекта аналога, умноженная на удельную рыночную стоимость земельного участка (640 руб./кв. м, см. раздел 6.2.3 настоящего отчета)

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение вводится с целью устранить отличия в привлекательности в местоположении объектов-аналогов и объекта оценки для конкретного сегмента.

Оцениваемый объект, как и все отобранные объекты-аналоги, расположены в г. Бор Нижегородской области. Корректировка на местоположение для всех отобранных объектов-аналогов составит 0%.

Карта объектов - аналогов представлена Оценщиком на рисунке ниже.

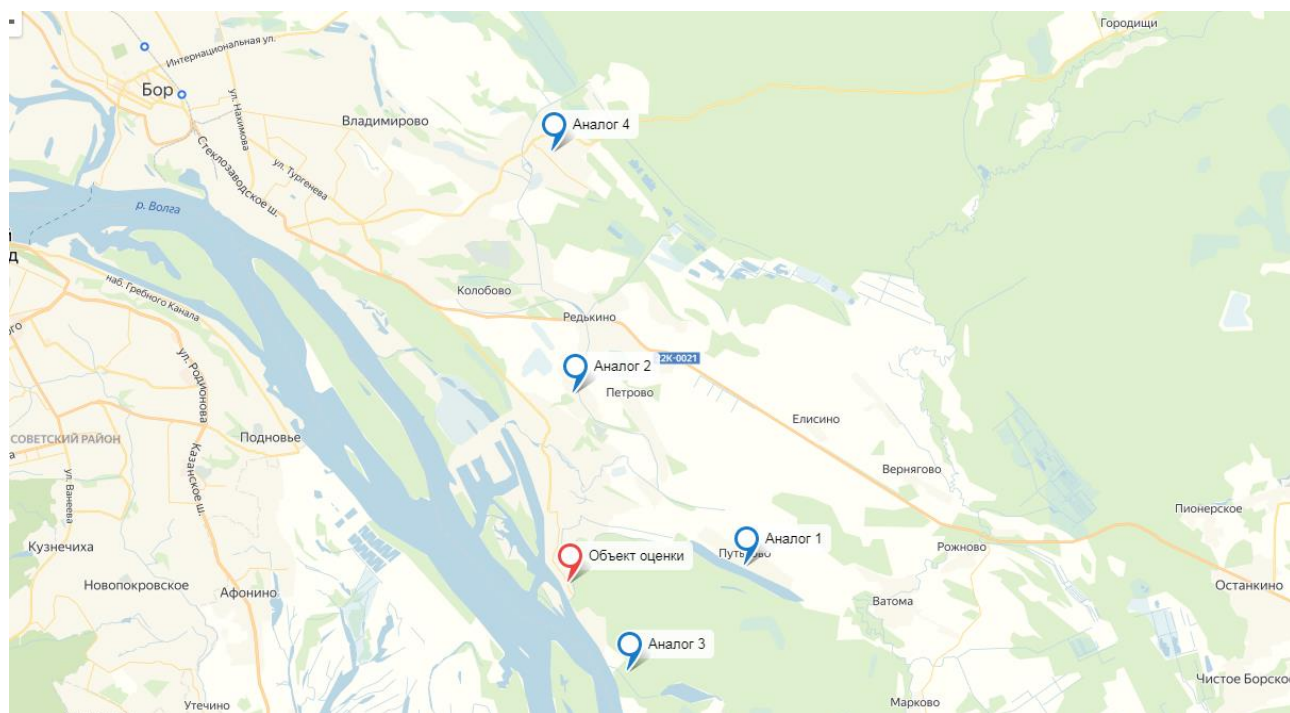


Рис. 5. Расположение объектов-аналогов на карте Нижегородской области¹⁹

Корректировка на физическое состояние

Согласно данным техдокументации, предоставленной Заказчиком, материалам сети интернет, а также результатам телефонных звонков, объект оценки, также как и все отобранные объекты-аналоги находится в «хорошем» состоянии. Корректировка на физическое состояние для всех отобранных объектов-аналогов составит 0%.

Корректировка на материал стен

Материал стен объекта оценки – керамический блок. Данный вид материала позиционируется в строительстве как кирпич. Стены объектов-аналогов №№2,3 выполнены из кирпича. Корректировка на материал стен для объектов-аналогов №№2,3 – кирпич.

Стены объектов-аналогов №№1,4 выполнены из бревна.

Согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2019. Жилые дома» [14]» доверительный интервал отношения удельной цены кирпичного жилого дома к удельной цене такого же бревенчатого жилого дома составит от 0,79 до 0,82. В связи с типом материала стен объекта оценки («керамический кирпич») Оценщик в качестве корректировки принимает максимальное значение вышеуказанного диапазона. Таким образом, корректировка на материал стен для объектов-аналогов №№1,4 составит $1/0,82-1=0,22$ или 22%.

Корректировка на общую площадь

Данная корректировка учитывает тот факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности и универсальности более крупных объектов.

Корректировка на общую площадь (масштаб) определялась по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

¹⁹ Источник: сайт «Яндекс. Карты», 2020 г., режим доступа: <http://maps.yandex.ru/>

где:

S_{00} – площадь улучшений объекта оценки, кв. м.

S_{0A} – площадь улучшений объекта аналога, кв. м.

k – коэффициент масштаба.

Коэффициент масштаба для жилых объектов, исходя из приведенных в исследовании «Справочника оценщика недвижимости» [14] данных, составляет -0,18.

Относительная величина корректировки, рассчитанная по формуле 1, преобразована в процентное значение и для каждого из аналогов приведена в таблице 12.

Корректировка на тип отделки

В случаях, когда оцениваемый объект и аналоги имеют значительное различие, необходимо сделать соответствующие корректировки. В данном случае между объектом оценки и объектом-аналогом имеется различие в отделке.

Согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2019. Жилые дома» [14] существуют различные типы ремонта жилой недвижимости. Анализ сети интернет показал, что названия видов ремонта разнообразны, но по содержанию можно выделить следующие:

- **Капитальный.** В капитальный ремонт жилого дома входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому в его стоимость в жилых домах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в заново выстроенном доме, которой может передаваться собственнику в состоянии «без отделки».
- **Под чистовую отделку.** Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпатлевочные составы, гипсокротон, подвесные конструкции и т. д). производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных- межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери
- **Косметический.** К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонт является самым недорогим.
- **Современный.** Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства объектов жилой недвижимости. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная

подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

- **Комфортный.** Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
- **Элитный.** Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Корректировка на тип отделки приведена в таблице ниже.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 11

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требуется капитальный ремонт	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
	Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Согласно планировкам помещений и представленным фотоматериалам Оценщиком были рассчитаны доли помещений с тем или иным ремонтом (39% от общей площади без отделки, 49% от общей площади с отделкой «под чистовую», 12% от общей площади с современной отделкой). Оценщик определяет тип ремонта как незавершенный современный.

Объекты-аналоги №№1,4 нуждаются в проведении косметического ремонта. Объекты-аналоги №№2,3 имеют современный тип отделки.

Корректировка на отделку определяется Оценщиком на основании данных таблицы 11 настоящего отчета и составляет:

- для объектов-аналогов №№1,4 $(-5348)*39\%+(-560)*49\%+4514*12\% = - 1 818$ руб./кв. м;
- для объектов-аналогов №№2,3 $(-9862)*39\%+(-5074)*49\%+0*12\% = - 6 332$ руб./кв. м;

Корректировка на наличие дополнительных хозяйственных построек

Рыночная стоимость оцениваемого жилого дома определяется без учета стоимости хозяйственных построек, входящих в его состав. Все отобранные объекты-аналоги имеют в своем составе дополнительные хозяйственные постройки.

Согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2019. Жилые дома» [14] отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.) к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек, составляет 1,13 (обратная корректировка 0,88 или -12%). Данная корректировка применяется ко всем отобранным объектам-аналогам.

Корректировка на состав коммуникаций

В доме имеются следующие коммуникации: электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение от скважины, канализация в виде септика. Объекты-аналоги №№2-4 имеют идентичный состав коммуникаций. Корректировка на состав коммуникаций для объектов-аналогов №№2-4 составит 0%.

В состав объекта-аналога №1 входят: электричество, водоснабжение от скважины, канализация от ямы, отопление от электрокотла.

Согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2019. Жилые дома» [14] отношение удельной цены жилого дома с отоплением от АГВ к цене такого же дома с отоплением от электрокотла составит 1,03;

Корректировка на состав коммуникаций составит для объекта-аналога №1 1,03 или 3%;

Данные об аналогах для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода. Результаты корректировки цен аналогов.

Таблица 12

№	№	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Описание (текст объявления)	<p>Коттедж, собственность, материал стен – блок, отделка «под чистовую», Оценка производится с предположением о том, что объект находится в том же состоянии, что и на момент последнего осмотра (в наличии имеются фотографии внутренних помещений объекта от 15.01.2018г., представленные Заказчиком (категория «помещения дома требуют проведения косметического ремонта»)). При определении рыночной стоимости Оценщик учитывает в составе следующие коммуникации: электричество, газоснабжение, холодное водоснабжение от скважины, канализация организовать в виде выгребной ямы, горячее водоснабжение и отопление от газового котла. Рыночная стоимость, полученная в рамках данного отчета верна только с учетом истинности данного предположения.</p>	<p>Современный коттедж из оцилиндрованного бревна в одном из самых престижных и живописных мест Нижегородской области, большой, благоустроенный участок, все коммуникации, газ: есть, по границе участка, возможно подключение, канализация: есть, индивидуальный септик, отопление: есть, разведено по дому, от электрического котла, электричество: есть, 15кВт 3-х фазное, 2 этажа и подвал, на первом этаже: большая веранда, прихожая, кухня-гостиная, санузел, жилая комната, на 2-м этаже 3 спальни, санузел, в подвале котельная, игровая, холодный склад, на участке гараж на 3 а/м, дом охраны, гостевой дом, баня с бассейном, беседка, фундамент: монолитный ленточный, стены: оцилиндрованное бревно 24 см, перекрытия: по деревянным балкам, кровля: металлочерепица, окна: пластиковые ламинированные, отделка: чистовая отделка под ключ, состояние жилого дома, на первом этаже дровяной камин, дом укомплектован мебелью</p>	<p>Двухэтажный дом с садом из цветущих, еловых, плодовых растений. 1-й этаж - просторная и очень светлая гостиная, кухня, две гостевые комнаты, коридор, сан.узел, а также крытая мансарда с окнами в пол. 2-й этаж - 4 спальни, кабинет, туалет и ванная комната, подвальное помещение - котельная, кладовая, бильярдная, гараж на 2 машины с автоматическими дверями, беседка с камином и зоной отдыха, бассейн, баня, спортивная площадка, теплица, пруд</p>	<p>Коттедж, построен полностью из красного кирпича, все коммуникации, все удобства, дом полностью жилой, подходит, как для прекрасного сезонного отдыха, так и для круглогодичного проживания, есть все условия, в доме на первом этаже : холл, просторная кухня, две комнаты, санузел, прекрасная веранда, второй этаж : холл и три комнаты, есть красивый камин в большой, уютной гостиной, большой гараж , так же имеется баня, парильная, все построено и отделано только качественными, натуральными материалами, о земельном участке : ухожен, разработан и облагорожен, беседка, собственная коптильная и мн. другие прелести</p>	<p>Отличный дом, строился для себя, огромный цоколь, 3 м высотой, три комнаты, фундамент из блоков, сделано на века, большая прихожая, с выходом в цоколь, кухня гостиная 50 кв. м, пол линолеум, а также выложено плиткой пол под камин, огромный туалет, с ванной джакузи, душевой кабиной, две раковины, встроенное место под стиральную машинку, вторая просторная комната с встроенным шкафом стенли, тут же лестница из хорошего дерева на второй этаж, второй этаж три комнаты, потолки везде трёх уровневые , со спотами и подсветкой с верху лепестков, бревно 24 диаметра, из хорошего леса, пол второго этажа дорогой ламинат, земельный участок 10 соток, перед домом выложено плиткой, лестница на крыльцо заливная из бетона, коттедж продается со всей мебелью</p>
2	Местоположение	г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Садовая, д. 47	г. Бор, дер. Путьково	г. Бор, дер. Куземино	г. Бор, пос. Октябрьский	г. Бор, пос. Б. Пикино

№	№	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
3	Источник		https://realty.yandex.ru/offer/3062914563313141249/	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-bor-2297956208	https://www.avito.ru/bor/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_133_m_na_uchastke_8_sot_1854418632	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-bor-2069377703
4	Телефон		8-910-142-03-68	8-915-948-86-51	8-953-553-72-22	8-953-558-99-99
5	Цена предложения, руб.		10 500 000	16 000 000	6 000 000	9 500 000
6	Общая площадь, кв. м	762,8	260,0	400,0	133,0	371,0
7	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		10 500 000	16 000 000	6 000 000	9 500 000
8	Рыночные условия (дата предложения к продаже)		Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		10 500 000	16 000 000	6 000 000	9 500 000
9	Расходы, сделанные сразу после покупки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		10 500 000	16 000 000	6 000 000	9 500 000
10	Корректировка на торг		-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		8 998 500	13 712 000	5 142 000	8 141 500
11	Площадь земельного участка, кв. м.	1 652,0	4 000,0	2 500,0	800,0	1 000,0
	Корректировка, руб.		-1 502 720	-542 720	545 280	417 280
	Цена после корректировки, руб.		7 495 780	13 169 280	5 687 280	8 558 780
12	Цена после корректировки, руб./кв. м.		28 830	32 923	42 762	23 069
13	Местоположение	г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Садовая, д. 47	г. Бор, дер. Путьково	г. Бор, дер. Куземино	г. Бор, пос. Октябрьский	г. Бор, пос. Б. Пикино
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		28 830	32 923	42 762	23 069
14	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		30 930	35 003	45 107	24 401
15	Материал стен	керамический блок (кирпич)	бревно	кирпич	кирпич	бревно
	Корректировка, %		22%	0%	0%	22%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		35 173	32 923	42 762	28 144
16	Общая площадь	762,8	260,0	400,0	133,0	371,0
	Корректировка, %		-18%	-11%	-27%	-12%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		28 842	29 301	31 216	24 767
17	Тип отделки	незавершенный современный	требуется косметический ремонт	современная	современная	требуется косметический ремонт
	Корректировка, руб.		-1 818	-6 332	-6 332	-1 818
	Цена после корректировки, руб./кв. м		27 024	22 969	24 884	22 949
18	Наличие хозяйственных построек в составе	отсутствуют	имеются	имеются	имеются	имеются
	Корректировка, %		-12%	-12%	-12%	-12%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		23 781	20 213	21 898	20 195

№	№	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
19	Состав коммуникаций	электричество, водоснабжение от скважины, канализация от ямы, отопление от АГВ	электричество, водоснабжение от скважины, канализация от ямы, отопление от электродотла	электричество, водоснабжение от скважины, канализация от ямы, отопление от АГВ	электричество, водоснабжение от скважины, канализация от ямы, отопление от АГВ	электричество, водоснабжение от скважины, канализация от ямы, отопление от АГВ
	Корректировка, %		3%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		24 494	20 213	21 898	20 195

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе реализации **4-го этапа** согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Анализ скорректированных с учетом поправок цен аналогов показывает, что цена 1 кв. м. после проведения корректировок варьируется в диапазоне 20 195 до 24 494 руб. Обычно в качестве расчетного значения принимается среднее или медианное значение скорректированных цен выборки. В данном случае, в качестве расчетного значения удельной рыночной стоимости принимается среднее арифметическое полученного диапазона цен, которое составляет **21 700 руб./кв. м.**

Таким образом, рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составит:

$$P_{\text{Ссп}} = 762,8 * 21\,700 = 16\,552\,760 \text{ руб.}$$

5.1.3. Процесс оценки земельного участка

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В состав объекта оценки входит земельный участок. В качестве объектов-аналогов Оценщик рассматривал земельные участки под ИЖС, расположенные в г. Бор Нижегородской области. При подборе аналогов были использованы объявления, опубликованные в печатных изданиях и в Интернете.

Исходные данные приводятся в таблице 14.

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым будет сравниваться оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогам.

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, сделанные сразу же после покупки;
- рыночные условия;
- местоположение;
- категория земель;
- назначение участка;
- наличие коммуникаций;
- общую площадь.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22-б ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для земельных участков является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади. Найденные объекты-аналоги приведены в таблице 12.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В процессе реализации **3-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому элементу сравнения, на выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки (поправки) к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади помещения. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком «плюс», если хуже - со знаком «минус».

Корректировка на передаваемые имущественные права

Оцениваемый земельный участок, также как и объекты-аналоги, находится в собственности. В связи с чем, корректировка на передаваемые имущественные права принималась равной 0%.

Корректировка на условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

В данном случае условия финансирования по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем, корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

В данном случае условия продажи по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем, корректировка не применяется.

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки

Согласно представленной информации по объектам аналогам, расходы, которые необходимо будет понести потенциальному покупателю сразу же после покупки, отсутствуют, в связи с чем, корректировка не применяется.

Корректировка на рыночные условия

Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка на время. На рынке цены с течением времени меняются. Определение данной корректировки, как правило, основывается на исследовании данных рынка соответствующего сегмента коммерческой недвижимости.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировка не требуется. Корректировка 0%.

Корректировка на торг

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Корректировка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть корректировка на торг. Согласно данным, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Часть 2» [21], среднее значение скидки на торг под ИЖС составляет 9,3%. Данное значение Оценщик принимает в качестве расчетного.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение вводится с целью устранить отличия в привлекательности в местоположении объектов-аналогов и объекта оценки для конкретного сегмента. Оцениваемый объект сопоставим по локальному местоположению с объектами-аналогами. Корректировка на местоположение составит 0%.

Корректировка на категорию земель

Рассматриваемый земельный участок и объекты-аналоги относятся к одной и той же категории земель – «земли населенных пунктов», поэтому корректировка не требуется. Корректировка 0%.

Корректировка на назначение земельного участка

Рассматриваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют одинаковое назначение – под ИЖС, поэтому корректировка не требуется. Корректировка 0%.

Корректировка на общую площадь

Данная поправка учитывает тот существенно влияющий на рыночную стоимость недвижимости факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м. стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности крупных объектов. Корректировка на масштаб приведена в таблице ниже, которая составлена на основании исследования, приведенного в «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2» [21]

Корректирующие коэффициенты на масштаб для участков под ИЖС

Таблица 13

Площадь, кв. м		Общая площадь (фактор масштаба)				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6 000 – 10 000	>10 000
Объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10 000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10 000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Площадь оцениваемого земельного участка относится к диапазону «1 500-3 000». Площадь всех отобранных объектов-аналогов относится к диапазону «<1500».

Корректировка на общую площадь составит 0%. Площадь объектов-аналогов №№1,2 относится к диапазону «1500-3000». Корректировка на общую площадь составит 0,95 или - 5%.

Корректировка на наличие коммуникаций

Часть коммуникаций имеются непосредственно на оцениваемом участке, часть в непосредственной близости. Объекты-аналоги также имеют коммуникации или на участке, или рядом. Корректировка 0%.

Скорректированные цены на объекты-аналоги приведены в таблице 14.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Скорректированные цены аналогов находятся в диапазоне от 603 до 690 руб./кв. м. Обычно в качестве расчетного значения принимается среднее или медианное значение скорректированных цен выборки. В данном случае в качестве расчетного значения Оценщик принимается среднее арифметическое, которое составляет 640 руб./кв. м.

Умножая данную расчетную величину на площадь земельного участка, получим его рыночную стоимость:

$$PC_{\text{зу}} = 1\ 652 * 640 = 1\ 057\ 280 \text{ руб.}$$

**Данные об аналогах для определения рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки.
Результаты корректировки цен аналогов**

Таблица 14

№	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Описание (текст объявления)	Земельный участок, собственность, земли населенных пунктов, под ИЖС, коммуникации на участке	Участок под ИЖС, не далеко находится газовая труба, электричество проведут в апреле	Земельный участок, в поселке есть вся инфраструктура, к земельному участку идет асфальтированная дорога рядом газ и электричество, ровный правильной формы	Участок, ИЖС	К участку есть дорога, рядом газ. Электричество
3	Местоположение	г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Садовая, д.47	г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Ленина, д.32	г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Тупицына, д.68	г. Бор, пос. Октябрьский	г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Ленина, д.41
4	Источник		https://www.domofond.ru/uc-hastokzemli-na-prodazhu-bor-261039724	https://realty.yandex.ru/offer/244177401515361084/	https://realty.yandex.ru/offer/4938478470020037121/	https://www.domofond.ru/uc-hastokzemli-na-prodazhu-bor-2296789911
5	Телефон		8-952-443-00-01	8-986-769-48-88	8-987-087-75-24	8-906-360-61-31
6	Цена предложения, руб.	1 652,0	700 000	710 000	760 000	720 000
7	Общая площадь, кв. м.		1 000,0	1 000,0	1 000,0	900,0
8	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		700 000	710 000	760 000	720 000
9	Рыночные условия (дата предложения к продаже)		Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		700 000	710 000	760 000	720 000
10	Корректировка на условия продажи (скидка на торг)		-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		635	644	689	726
11	Местоположение	г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Садовая, д.47	г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Ленина, д.32	г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Тупицына, д.68	г. Бор, пос. Октябрьский	г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Ленина, д.41
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		635	644	689	726
12	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		635	644	689	726
13	Назначение участка	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		635	644	689	726
14	Общая площадь, кв. м	1 652	1 000	1 000	1 000	900
	Корректировка, %		-5%	-5%	-5%	-5%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		603	612	655	690
15	Наличие коммуникаций	на участке или рядом	на участке или рядом	на участке или рядом	на участке или рядом	на участке или рядом

№	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		603	612	655	690

6. Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки была определена Оценщиком в рамках единственного подхода – сравнительного. В результате чего согласование результатов не требуется.

Результаты оценки объектов недвижимости, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 15

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Садовая, д.47	Обоснованный отказ	16 552 760	Обоснованный отказ

Рыночная стоимость объекта оценки

Таблица 16

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости округл, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Садовая, д.47	16 552 760	16 550 000

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Садовая, д.47 на «25» февраля 2020 г. составляет:

16 550 000 (Шестнадцать миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217	15 490 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1652 +/- 14 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:259	1 060 000

Согласно заданию на оценку справочно необходимо оценить:

- следующие доли в объекте «Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных гаражей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217»:

- 4922/10000 долей в праве;
- 52/10000 долей в праве;

- 1/2 долю в общем долевом праве собственности на объект «Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1652 +/- 14 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:2592».

Покупка доли одна из самых сложных сделок приобретения жилой недвижимости, поскольку собственники долей довольно часто не имеют возможности решить вопросы мирным путем, помимо этого границы владений никак не определены физически. Доля, как правило, приобретается с целью выкупа оставшейся доли у совладельцев в будущем. В случае продажи доли имеет место быть скидка на долю.

Ниже приведена таблица скидок в зависимости от размера доли.

Размер скидок в зависимости от размера доли²⁰

Таблица 17

Доля в праве собственности, %	Вид недвижимости		
	Жилая	Офисная	Производственно-складская
До 1/10	80-85%	65-70%	-
От 1/10 до 1/4	50-65%	40-45%	25-40%
От 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
От 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
От 3/4 до 9/10	5-15%	50-10%	3-10%

Расчет рыночной стоимости необходимых долей пообъектно представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости долей

Таблица 18

№ п/п	Наименование объекта оценки	Размер доли	Корректировка на долю	Расчет рыночной стоимости доли, руб.
1	Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217 (доля в праве 4922/10000)	$4922/10000=0,4922$	37,5% (как среднее значение между 30% и 45%)	$15490000*(4922/10000)*(100\%-37,5\%)=4\,765\,111$
2	Здание, назначение: жилой дом, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 762,8 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:217 (доля в праве 52/10000)	$52/10000=0,0052$	82,5% (как среднее значение между 80% и 85%)	$15490000*(52/10000)*(100\%-82,5\%)=14\,096$
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1652 +/- 14 кв. м. Кадастровый номер: 52:20:1800007:259 (1/2 доля в общем долевом праве собственности)	$1/2=0,5$	37,5% (как среднее значение между 30% и 45%)	$1\,060\,000*(1/2)*(100\%-37,5\%)=331\,250$

Округление полученных результатов производилось для удобства пользования Отчетом и не увязано с точностью полученных результатов. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

²⁰ Источник: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/ОБ>

7. Источники и литература

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1). Приказ Минэкономразвития России N297 от 20.05.15 г.
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2). Приказ Минэкономразвития России N298 от 20.05.15 г.
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3). Приказ Минэкономразвития России N299 от 20.05.15 г., с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России №785 от 06.12.2016 г.
5. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Приказ Минэкономразвития России N611 от 25.09.14.
6. Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка недвижимости» (ФСО №9). Приказ Минэкономразвития России N327 от 01.06.15.
7. Федеральный стандарт оценки №11 «Оценка нематериальных активов (ФСО №11). Приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 N 385
8. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, четвертая (с алфавитно-предметным указателем).
9. «Земельный Кодекс РФ» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001 г.) (в последней редакции).
10. С. А. Табакова, А.В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика» -М.:ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 -566 с.
11. Международные стандарты оценки 2011 (МСО 2011).
12. Европейские стандарты оценки 2009 (ЕСО 2009).
13. Свод стандартов оценки РОО 2015 от 23.12.2015 г. (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).

СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

14. Справочник Оценщика недвижимости-2019. Жилые дома». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород 2019 г.
15. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
16. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007
17. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно- аналитический бюллетень №102 – Москва: Региональный центр по ценообразованию в строительстве КО-ИНВЕСТ, 2018
18. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно- аналитический бюллетень №108 – Москва: Региональный центр по ценообразованию в строительстве КО-ИНВЕСТ, 2019
19. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001.- 352 с.
20. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1», г. Н. Новгород, 2018 г.
21. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2», г. Н. Новгород, 2018 г.

22. Фридман Дж., Ордуэй Ник Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М. «Дело Лтд», 1995 –352-373с.

8. Подпись оценщика и привлеченных к проведению оценки специалистов



_____/Кононюк М.Н. /

Приложение 1

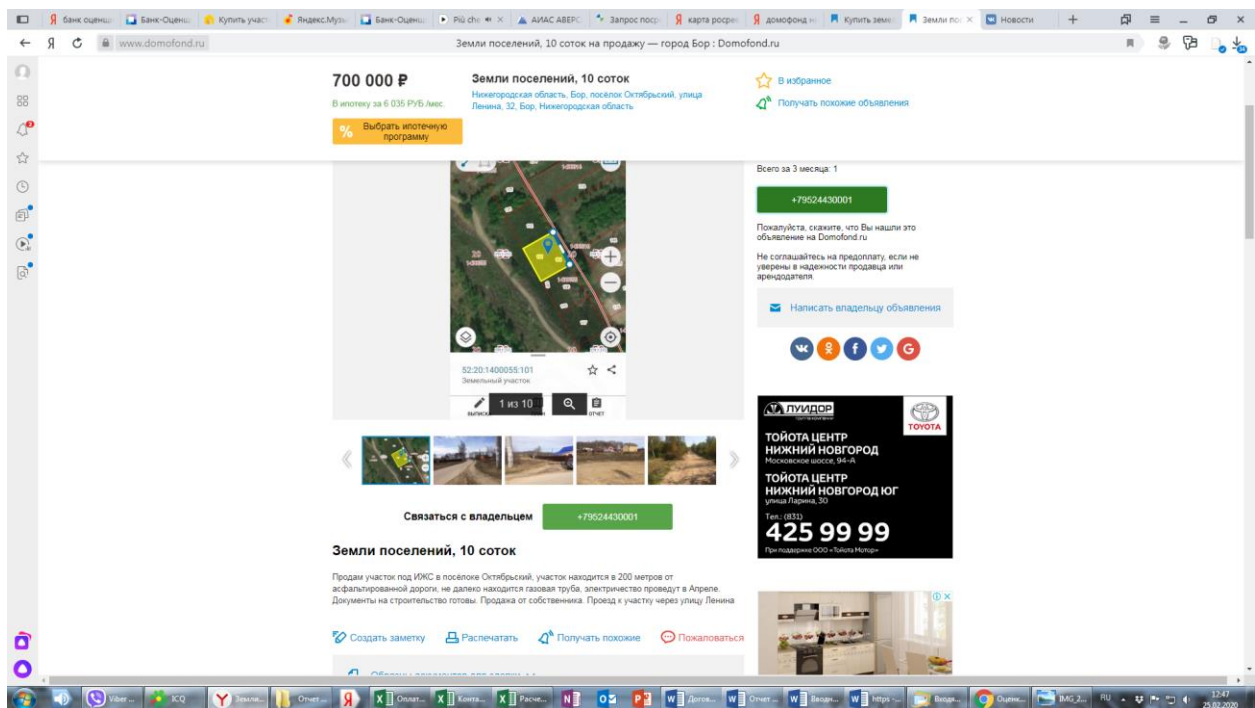
Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Недвижимость [19]

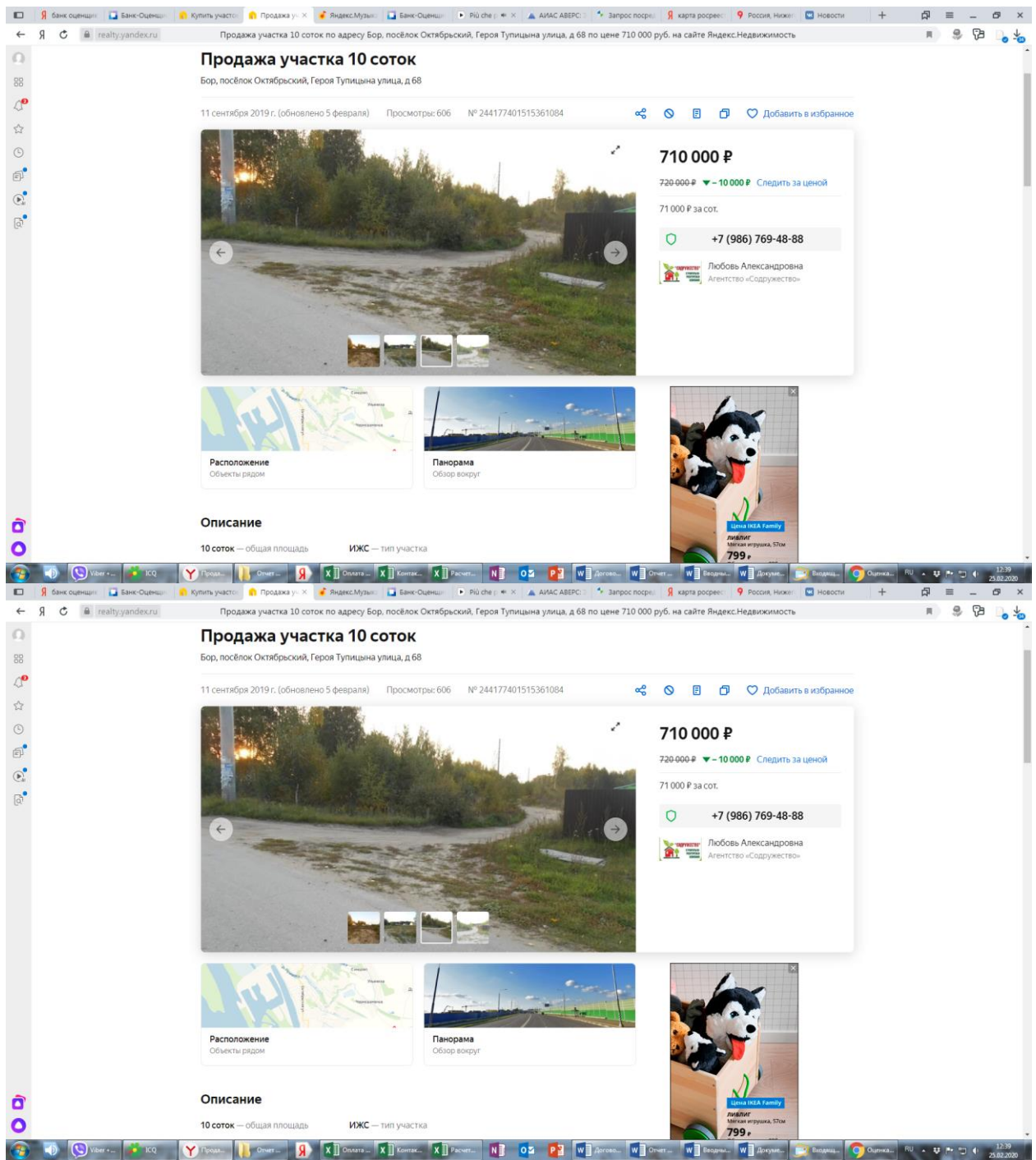
Оценка технического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60
Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	61-80

Приложение 2

Материалы сети интернет



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bor-261039724>



<https://realty.yandex.ru/offer/24417740151361084/>

Продажа участка 10 соток
Бор, посёлок Октябрьский

11 сентября 2019 г. (обновлено 19 февраля) Просмотры: 294 № 4938478470020037121

760 000 Р
Следить за ценой
76 000 Р за сот.
Торг, свободная продажа

+7 (987) 087-75-24

Любовь668
Частный агент

Описание
Торг, свободная продажа.

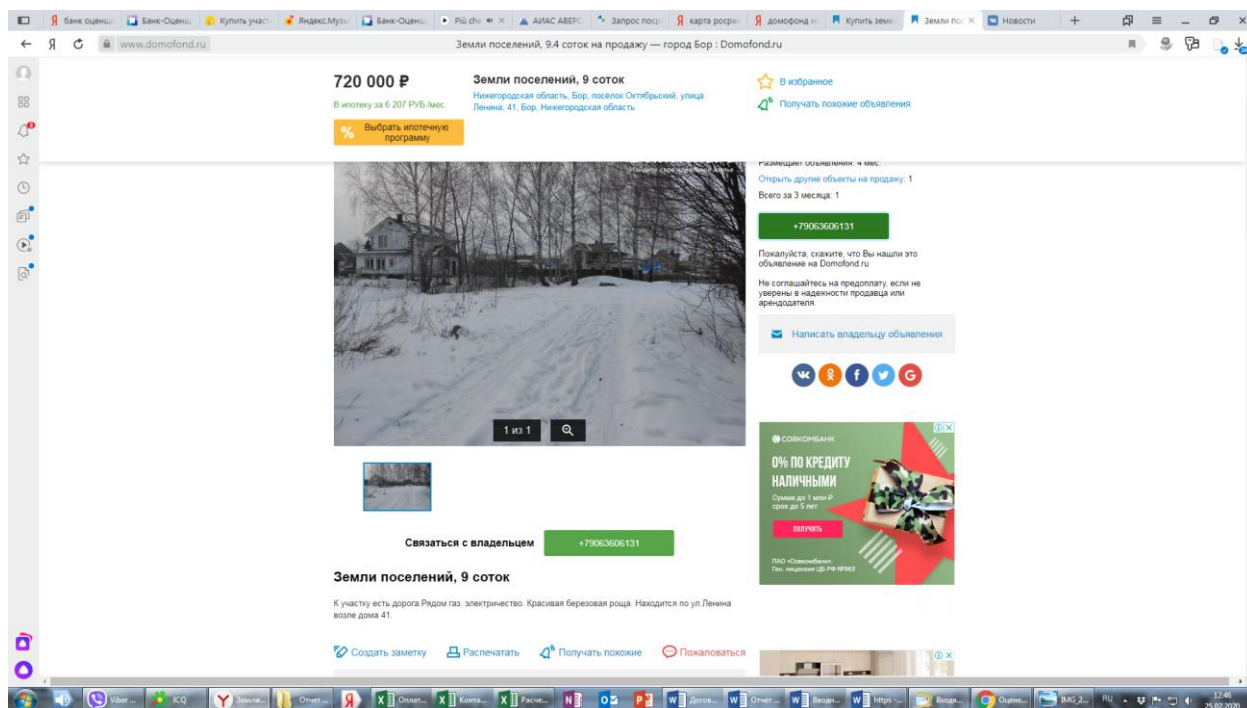
10 соток — общая площадь ИЖС — тип участка

Комментарий продавца
ХОТИТЕ жить в элитном поселке? Представляем Вашему вниманию : ОТКРЫТИЕ ПРОДАЖ УНИКАЛЬНОГО по своим характеристикам , местоположению и ЦЕНОВОЙ категории земельного участка 10 сот ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО дома!!!!!! В непосредственной близости с посёлком Октябрьский . ОТ ДАННОГО УЧАСТКА -ДО г БОР ВСЕГО 10 МИНУТ ПУТИ!!!! И Сразу О ДАННОЙ МЕСТНОСТИ, в п Октябрьском одни из КРАСИВЕЙШИХ и уникальных мест , по своей природе. О ИНФРАСТРУКТУРЕ : детские сады , школа , больница, аптека,администрация.
Не пропустите!Звоните!

+7 (987) 087-75-24 Любовь668
Частный агент

sportmaster.ru
КУПальник для девочек Joss...
649 Р
КУПИТЬ

<https://realty.yandex.ru/offer/4938478470020037121/>



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bor-2296789911>

Яндекс Недвижимость

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ещё

Агентствам Профильск

Нижегородская область · Городской округ Бор · Продажа · Дом

Продажа дома 260 м² с участком 40 соток

городской округ Бор, деревня Путьково

4 ноября 2017 г. (обновлено 27 января) · Просмотры: 711 · № 3062914563313141249

10 500 000 ₽
Следить за ценой

40 385 ₽ за м²
Свободная продажа

+7 (986) 759-81-45, +7 (910) 142-03-68

Дмитрий
Частный агент

Описание
Свободная продажа.

Описание
Свободная продажа.

260 м ² — площадь дома	ИЖС — тип участка
2 этажа	40 соток — участок

Комментарий продавца

Современный коттедж из оцилиндрованного бревна в одном из самых престижных и живописных мест Нижегородской области.

Большой, благоустроенный участок, на участке озеро с рыбой, свой выход на большое Путьковское озеро с собственным причалом и возможностью парковки катера, рядом лес, до р.Волга 3 км.

Все коммуникации, возможность сделать частную турбазу или усадьбу.

Газ: есть, по границе участка, возможно подключение

Канализация: есть, индивидуальный септик

Отопление: есть, разведено по дому, от зпкота.

Электричество: есть, 15к Вт 3-х фазное.

2 этажа и подвал. На первом этаже: большая веранда, прихожая, кухня-гостиная, с/у, жилая комната, на 2-м этаже 3 спальни, с/у, в подвале котельная, игровая, холодный склад.

На участке гараж на 3 а/м, дом охраны, гостевой дом, баня с бассейном, беседка.

Фундамент: монолитный ленточный

Стены: оцилиндрованное бревно 24 см.

Перекрытия: по деревянным балкам

Кровля: металлочерепица

Окна: пластиковые ламинированные

Отделка: чистовая отделка под ключ, состояние жилого дома. На первом этаже дровяной камин. Дом укомплектован мебелью.

Рядом р.Волга, г.Бор, п.Октябрьский, п. Парижской Коммуны.

+7 (986) 759-81-45, +7 (910) 142-03-68

Дмитрий
Частный агент

ПСБ

В рамках акции три месяца ведения счета — бесплатно. Дополнительно три месяца предоставляется в подарок при авансовой оплате за год. Три платяга стороне Газели — бесплатно (завед. 100)

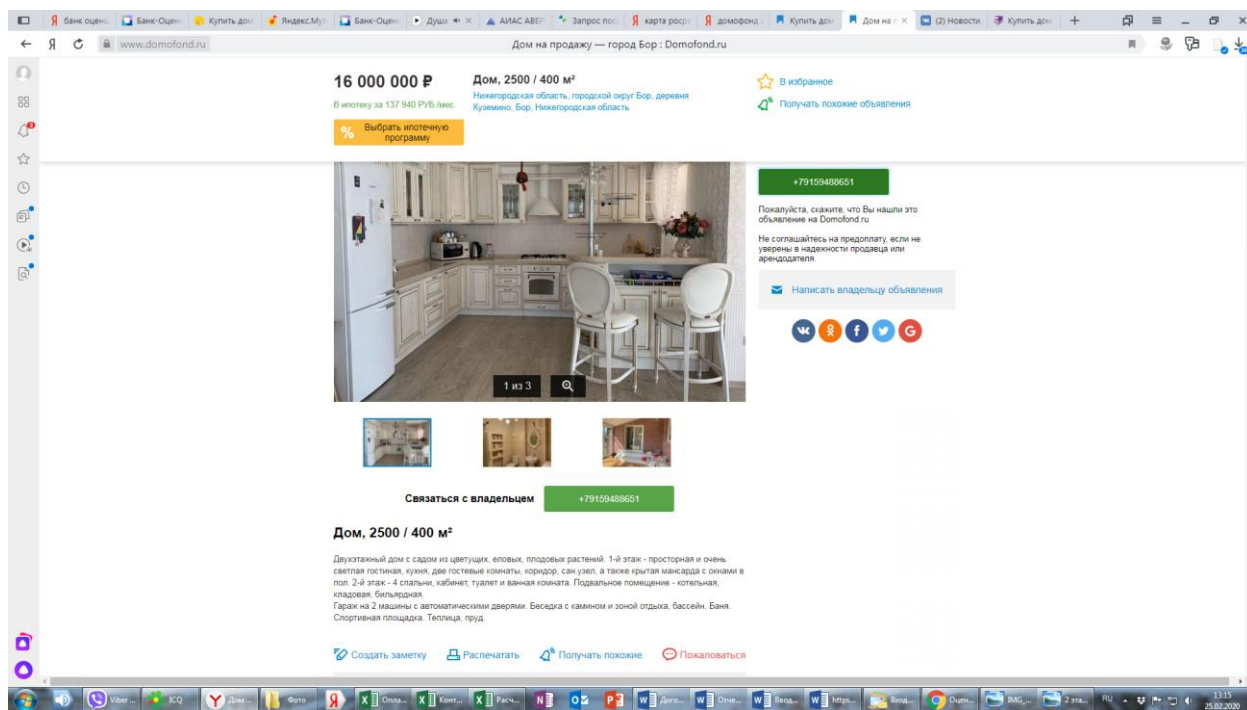
ПСБ

В любом случае для бизнеса

Открытие расчетного счета - 0 ₽

Оставить заявку

<https://realty.yandex.ru/offer/3062914563313141249/>



<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-bor-2297956208>

Коттедж 133 м² на участке 8 сот.

6 000 000 ₽

8 953 553-72-22

Агентство недвижимости «Содружество»
Агентство
На Авито с июня 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга Николаевна

№ 1854418632, ☎ 875 (+7)

Агентство недвижимости «Содружество»
В «Содружество» практикуется индивидуальный подход, главное – чтобы клиент остался доволен.

159 объявлений агентства

Площадь дома: 133 м²
Площадь участка: 8 сот.
Расстояние до города: 5 км

Материал стен: кирпич
Вид объекта: коттеджи
Этажей в доме: 2

Расстояние до города: 5 км
Этажей в доме: 2

Нижегородская область, Бор, поселок Октябрьский

Продажа ШИКАРНОГО дома в очень красивом, эксклюзивном месте на берегу р. Волга.

Дом построен ПОЛНОСТЬЮ из красного кирпича.

ВСЕ КОММУНИКАЦИИ, ВСЕ УДОБСТВА.

Дом полностью жилой, подходит как для прекрасного сезонного отдыха, так и для круглогодичного проживания, есть ВСЕ условия.

В доме на первом этаже: холл, просторная кухня, две комнаты, санузел, прекрасная веранда.

Второй этаж: холл и три комнаты.

Есть красивый камин в большой уютной гостиной.

Большой гараж, так же имеется баня, парилочная.

Все построено и отделано только КАЧЕСТВЕННЫМИ, НАТУРАЛЬНЫМИ материалами.

О земельном участке: ухожен, разработан и обгорожен, беседка, собственная котельная и мн. другие пожелания.

https://www.avito.ru/bor/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_133_m_na_uchastke_8_sot._1854418632

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on Domofond.ru. The browser's address bar shows the URL: domofond.ru/dom-na-prodazhu-bor-2069377703. The listing details are as follows:

- Price:** 9 500 000 Р
- Size:** Коттедж, 1000 / 371 м²
- Location:** Нижегородская область, Бор, поселок Большое Гинино, Зеленая улица, Бор, Нижегородская область
- Phone:** +79535589999
- AN "ФАВОРИТ":** Размещен объявление: 6 лет 4 мес. Открыть другие объекты на продажу: 51. Всего за 3 месяца: 51.
- Buttons:** "Выбрать ипотечную программу", "Связаться с владельцем", "Получить похожие объявления", "Написать владельцу объявления".
- Image:** A large photograph of a two-story wooden log house with a porch.

Below the main image, there are smaller thumbnail images showing the interior of the house. The page also includes social media sharing icons (VK, Odnoklassniki, Facebook, Twitter, Google+).

The second part of the screenshot shows the detailed description of the property:

Связаться с владельцем +79535589999

Коттедж, 1000 / 371 м²

Продам Отличный дом, строился для себя. По планировке по ценам на 12,000,000мпр 371м2 огромный цоколь. 3м высотой, три комнаты. Фундамент из блоков, сделано на века. Большая прихожая, с выходом в цоколь. Кухня гостная 50м2, пол ламинат, а также выложено плиткой пол под кафель. Огромный туалет с ванной джакузи, душевой кабиной, две раковины, встроенное место под стиральную машину. Вторая просторная комната с встроенным шкафом стелли, тут же лестница из хорошего дерева на второй этаж. Двери натурального ШПОНА под лаком. Второй этаж три комнаты. Потолки везде трёх уровневые - со ступами и подсветкой сверху лестнице. Окна из дорогого материала режуа. Бревно 24 диаметра, из хорошего леса. Пол второго этажа дорогой ламинат. Зеленый участок 10 соток. Перед домом выложено плиткой. Лестница на крыльцо заливная из бетона. Коттедж продается со всей мебелью. Показ в любое удобное для вас время по согласованию. Кредитная история сделана. Один хозяин!

Информация о предложении

Тип: Дом
Этажность: 3
Дата публикации объявления: 1/12/2019
Дата обновления объявления: 17/3/2020
Место в каталоге: 2069377703

<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-bor-2069377703>

Приложение 3

Фотоматериалы

Оценка производится с предположением о том, что объект находится в том же состоянии, что и на момент последнего осмотра (в наличии имеются фотографии внутренних помещений объекта от 15.01.2018 г. (представлены ниже))



Прилегающая территория, внешний вид дома



Земельный участок, входящий в состав объекта оценки



Земельный участок, входящий в состав объекта оценки



Прилегающая территория



Состояние внутренних помещений



Состояние внутренних помещений



Состояние внутренних помещений



Состояние внутренних помещений



Состояние внутренних помещений



Состояние внутренних помещений



Состояние внутренних помещений



Состояние внутренних помещений



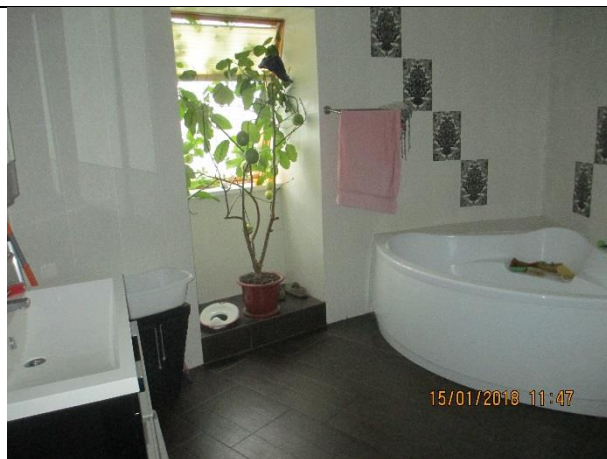
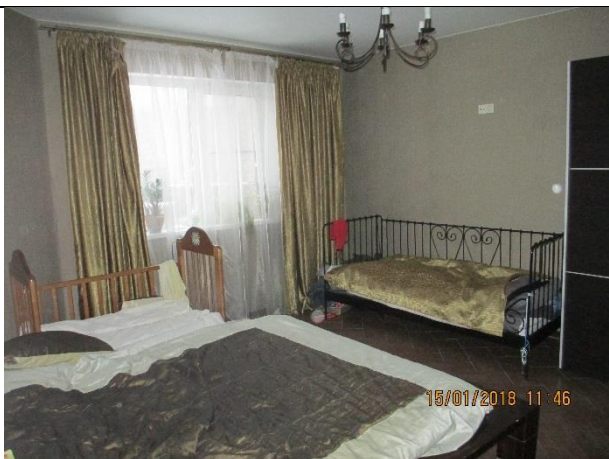
Состояние внутренних помещений



Состояние внутренних помещений



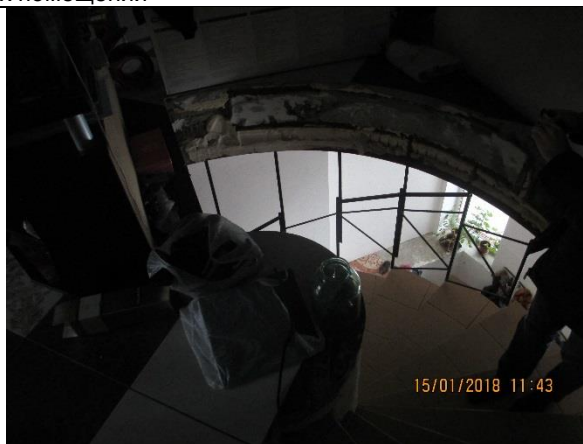
Состояние внутренних помещений



Состояние внутренних помещений



Состояние внутренних помещений



Состояние внутренних помещений




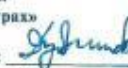
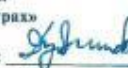
Состояние внутренних помещений

Копии документов Оценщика

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-094511/19

«28» ноября 2019 г.

г. Нижний Новгород

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Кононюк Мария Николаевна Паспортные данные: серия 22 05 № 709545 выдан УВД Канавинского р-на г. Нижнего Новгорода 25.03.2006 г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «28» ноября 2019 года по «27» ноября 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 5 100,00 (Пять тысяч сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.12.2019г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Первым страховым возмещением ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Кононюк М.Н. От Страхователя:  (Кононюк М.Н.)	СТРАХОВЩИК: Ингосстрах  От Страховщика:  Рубинич А.В. Руководитель направления отдела страхования имущества филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области, на основании Доверенности № 822 от «08» апреля 2019 года

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-542-072115/19

«17» сентября 2019г.

г. Нижний Новгород

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

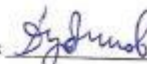
- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки» (ООО «ПЦФКО-Орион») Россия, 603070, г. Нижний Новгород, Мещерский бульвар, д. 5А, офис 2 ИНН 5257039538
- 2. СТРАХОВЩИК:**
2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
3.1. С «01» января 2020 года по «31» декабря 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):**
4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
5.1. Страховая премия устанавливается в размере 29 325 (Двадцать девять тысяч триста двадцать пять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» января 2020 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» ноября 2018 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со

Страхователь



1

Страховщик



Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ПЦФКО-Орион»

От Страхователя:
(Яковлев Д.А., Генеральный директор).



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Дубинов А.В., Руководитель направления отдела страхования имущества филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области, на основании Доверенности № 822 от «08» апреля 2019 года.





109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Кононюк Мария Николаевна

паспорт: серия 2205 № 709545, выдан 25.03.2006 г.
УПРАВЛЕНИЕМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ КАНАВИНСКОГО РАЙОНА
ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА
Код подразделения 522-002

включен в реестр СРО «СФСО»:
21.09.2018, регистрационный № 707
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «23» сентября 2019г.



М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Кононюк Марии Николаевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Кононюк Мария Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 21.09.2018 г. за регистрационным № 707

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «21» сентября 2018г.

Дата составления выписки «21» сентября 2018г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

 Минимулин Д.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10







Приложение 5

Копии документов, предоставленных для проведения оценки

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 22.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 22.12.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(из объектов недвижимости)</small>			
Лист № <u>22.12.2017 № 99/2017/49611132</u>	Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		52:20:1800007:259	

Номер кадастрового квартала:	52:20:1800007
Дата присвоения кадастрового номера:	10.06.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Нижегородская область, г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Садовая, дом №47
Площадь:	1652 +/- 14кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	179175.92
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:20:1800007:217
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	52:20:1800007:117
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № <u>Раздел 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
22.12.2017 № 99/2017/49611132			
Кадастровый номер:		52:20:1800007:259	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Волкова Татьяна Сергеевна №52-11-358, ООО "ВЕГАТ"		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, индустриальной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект мажоритарной территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(из объекта недвижимости)		
Лист № <u>Раздел 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
22.12.2017 № 99/2017/49611132		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		52:20:1800007:259
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус выписки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Иванова Маргарита Андреевна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____
22.12.2017 № 99/2017/49/611132	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	52:20:1800007:259
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Яблокова Ирина Сергеевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52-52/105-52/004/702/2016-6378/1 от 15.11.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	Ипотека, весь объект
вид:	15.11.2016
дата государственной регистрации:	52-52-05/804/2014-717
номер государственной регистрации:	с 29.08.2014 на 60 месяцев
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Банк Ипотека", ИНН: 7708022300
3.1.2.	Договор об ипотеке от 22.08.2014 №LD1423400047/3-1
основание государственной регистрации:	Прочие ограничения (обременения), Ограничение зема газопровода
вид:	15.11.2016
дата государственной регистрации:	52-52-04/004/2009-234
номер государственной регистрации:	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Распоряжение администрации Борского района Нижегородской области от 22.12.2008 №4457
основание государственной регистрации:	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данных отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данных отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлениях о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данных отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

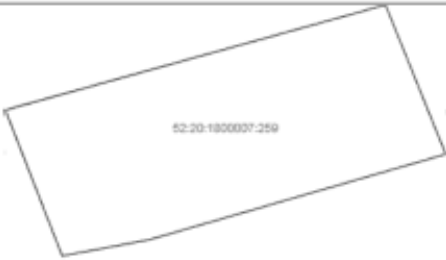
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист 3

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздел <u> 3 </u>	Всего листов раздела <u> 3 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
22.12.2017 № 99/2017/49611132			
Кадастровый номер:		52:20:1800007:259	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1 : _____	Всего разделов: _____
22.12.2017 № 99/2017/49611132		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:20:1800007:259	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка


Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: _____	Всего разделов: _____
22.12.2017 № 99/2017/49611132			
Кадастровый номер:		52:20:1800007:259	

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	2	3		
1	524098.79	2228202.37	-	0.1
2	524115.04	2228261.1	-	0.1
3	524115.42	2228262.58	-	0.1
4	524091.38	2228272.29	-	0.1
5	524091.01	2228270.89	-	0.1
6	524077.65	2228224.55	-	0.1
7	524075.03	2228210.51	-	0.1
8	524098.51	2228201.36	-	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
22.12.2017 № 99/2017/49611132		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		52:20:1800007:259	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 52:20:1800007:259.1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздел <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
22.12.2017 № 99/2017/49611132			
Кадастровый номер:		52:20:1800007:259	

Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или ограничение права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	18	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 52.20.2.259, О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон № 160 от 24.02.2009

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(об объекте недвижимости)				
Лист № <u> </u> Раздел <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u> </u>		Всего разделов: <u> </u>
22.12.2017 № 99/2017/49611132		Всего листов выписки: <u> </u>		
Кадастровый номер:		52:20:1800007:159		
Сведения о характерных точках границ части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: ГСК 52				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	2	3		
1				
5	524091.01	2228270.89	-	0.1
9	524105.91	2228266.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	524090.74	2228269.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	524091.27	2228271.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	524093.97	2228271.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.



вс. 14/02/343
от 22.05.2014 г.

ООО " Центр земельных отношений "

Нижегородская обл., г. Бор, ул. Росяжкова, дом 12
тел.: 8 (83159) - 9-93-00; факс: 9-93-00

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание
(тип объекта учета)
жилой дом
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации Нижегородская область
Район -
Город Бор
Поселок Октябрьский
Улица (пер.) Садовая
Дом № 47 Строение (корпус) -

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

Ранее присвоенный инвентарный номер	<u>10171</u>
Кадастровый номер	

Дата проведения работ " 15 " июня 2014 г.

Директор

(Швыкин Ю.В.)

Фамилия И.О.

МП

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Ситуационный план	5
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	6
6	Позэтажный план	7-8-9-10
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	11
8	Отметка об обследованиях	11
9	Приложение № 1	12
10	Приложение № 2	13 - 14
11	Приложение № 3	15
12	Приложение № 4	16

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	<i>жилое</i>
2	Фактическое использование	<i>по назначению</i>
3	Год постройки	<i>2014</i>
4	Общая площадь жилого дома	<i>762,8</i>
5	Жилая площадь жилого дома	<i>266,7</i>
6	Число этажей надземной части	<i>3</i>
7	Число этажей подземной части	<i>1</i>
8	Примечание	<i>В этажность включена мансарда.</i>


1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	-
Инвентарный номер	-
Кадастровый номер	-
Литера	-

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

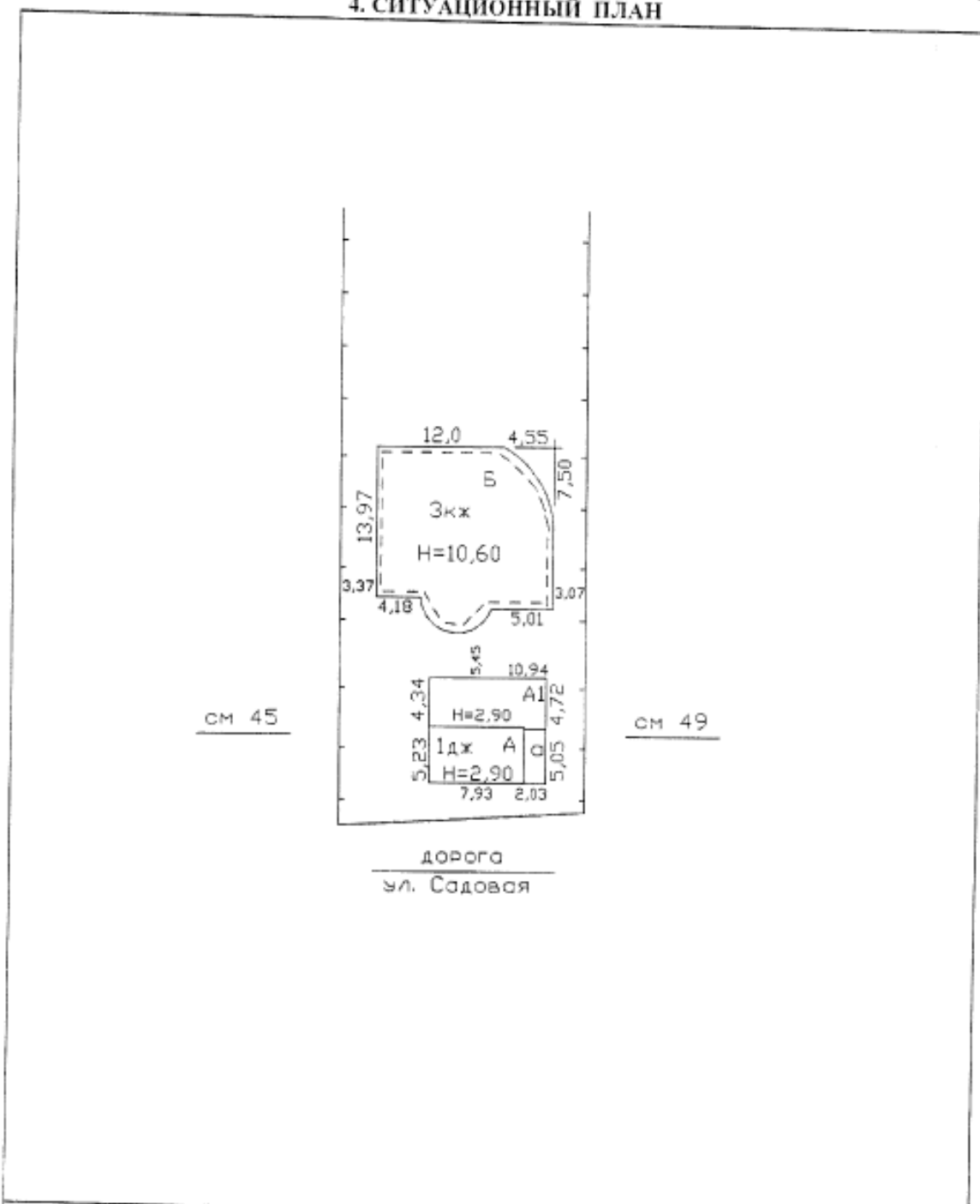
1	2	3	4	Параметр			8	9	10	11	12	13
				5	6	7						
№ по плану (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию / начала строительства	Материал стен	Наименование параметра	Единица измерения	Всего	Площадь застройки, кв. м.	Высота, м	Объем, куб. м.	Инвентаризационная стоимость в ценах на 1969г. (руб.)	Инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.1991г. (руб.)	Инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2006г. (руб.)
Б	Подвал	2014	керамические блоки	общая площадь	м ²	207,5	246,2	3,90	960	16 320	36 458	1 222 801
Б	Жилой дом 1 этаж	2014	керамические блоки	общая площадь	м ²	203,2	246,2	7,60	1 871	39 558	88 369	2 963 896
Б	Жилой дом 2 этаж	2014	керамические блоки	общая площадь	м ²	211,9						
Б	Жилой дом 3 этаж	2014	керамические блоки	общая площадь	м ²	140,2	170,6	3,00	512			
Г	Балкон	2014	-	площадь застройки	м ²	-	147,8	-	-	-	-	-
												4 186 697

3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п.п.	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц: - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц: - наименование в соответствии с уставом	Вид права. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, либра)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
1	27.06.2014г.	<i>Яблокова Ирина Сергеевна</i>	<i>Договор купли - продажи земельного участка от 24.12.2008 г. № 416</i>	1	<i>Клышова Е.В.</i>	

4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

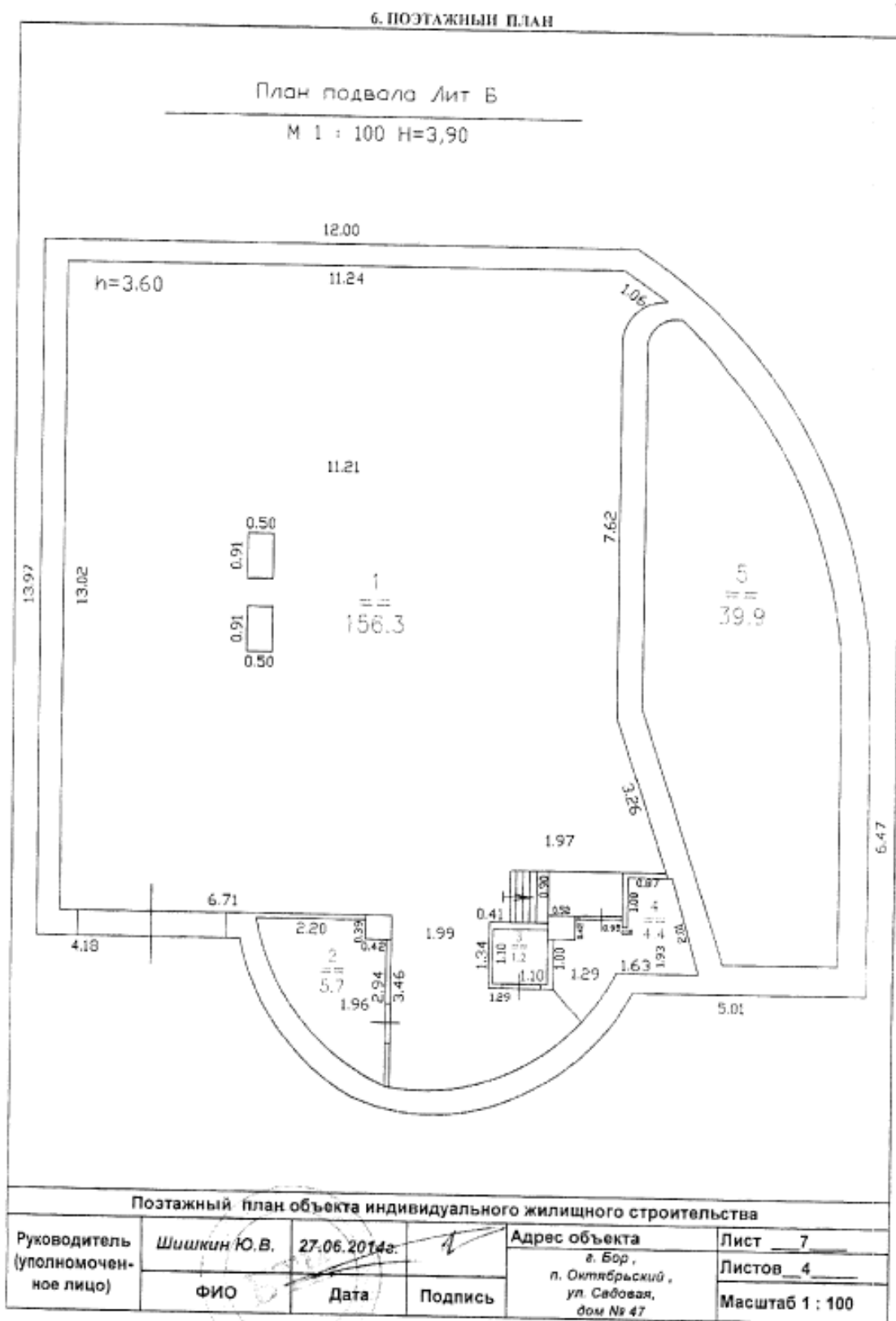
5

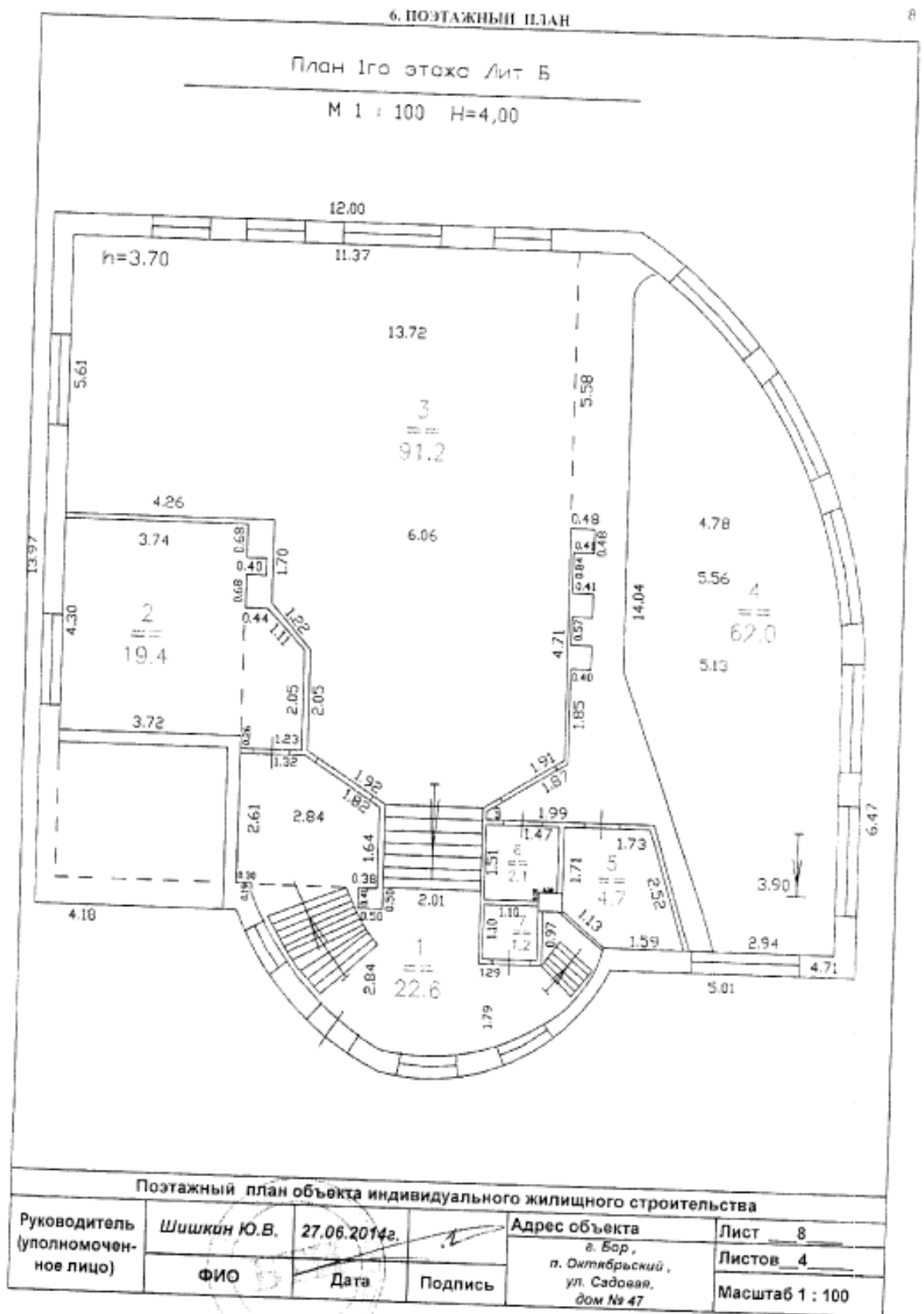


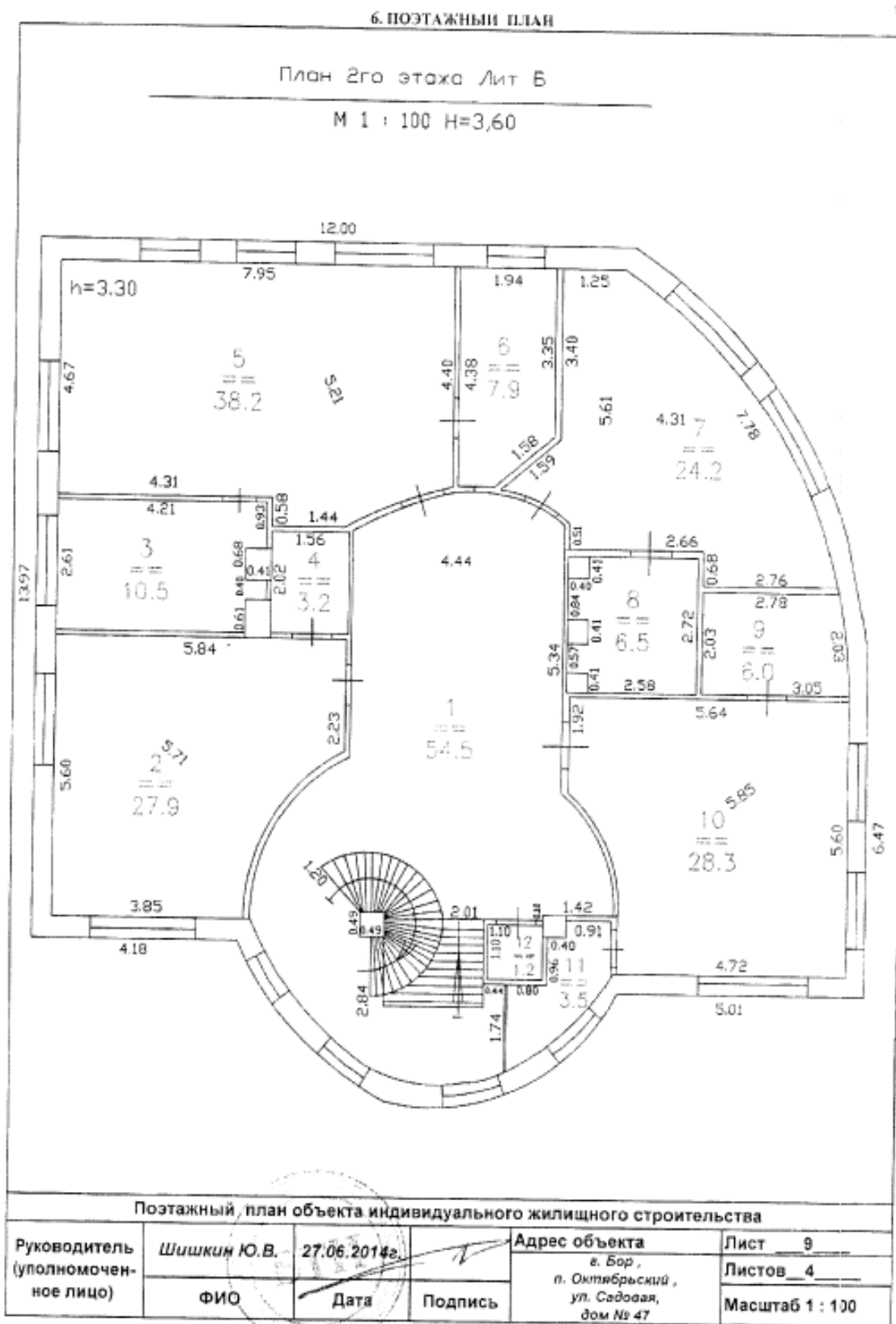
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства					
Руководитель (уполномоченное лицо)	Шижкин Ю.В.	27.06.2014г.	[Signature]	Адрес объекта г. Бор, п. Октябрьский, ул. Садовая, дом № 47	Лист 5
	ФИО	Дата			Подпись
					Масштаб 1 : 500

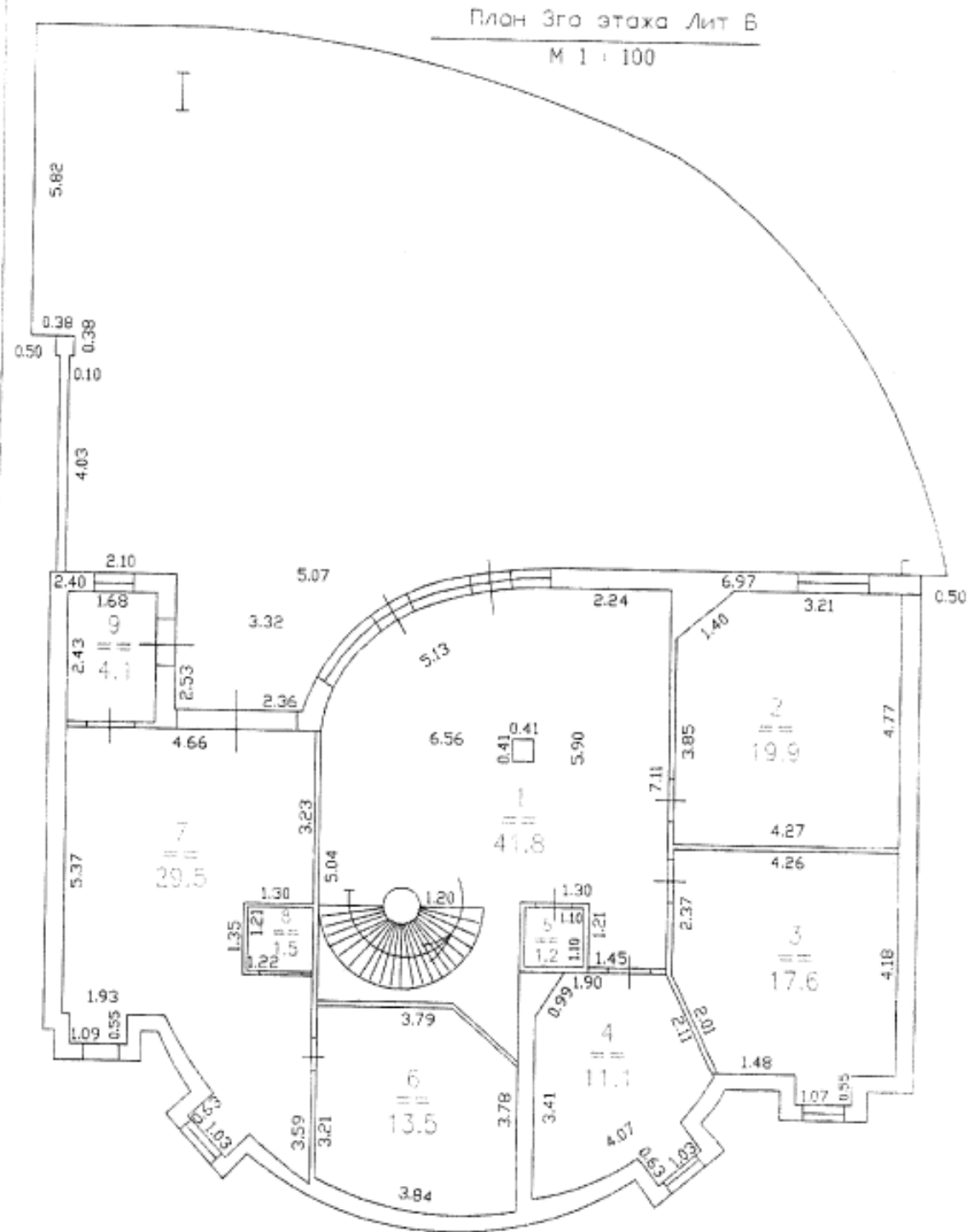
5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

№ на плане (литера)	Водопровод кв.м.		Канализация кв.м.		Отопление кв.м.		Горячее водоснабжение кв.м.		Газоснабжение кв.м.		Электроснабжение, кв. м.	Другие элементы благоустройства
	центральные	скважина	центральная	местная	печное	подаемое от газового котла	центральное	электронагреватель	центральное	автономное		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Б	-	52,9	-	52,9	-	140,2	-	52,9	45,9	-	762,8	-









7. экспликация к поэтажному плану жилого дома

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв. м.	в том числе (кв. м.)					Высота	Самостоятельно переустроенная или перепланированная	Примечание		
						из нее			Площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов,	Площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов,					
						Общая площадь жилого помещения	Жилая	Подсобная							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13			
Б	Подвал		1	Служебная				156,3			3,60				
			2	Кладовая				5,7							
			3	Шахта лифта					1,2						
			4	Служебная					4,4						
			5	Чаша бассейна					39,9						
Итого по подвалу Лит Б :						207,5		207,5							
Б	1		1	Прихожая				22,6			3,70				
			2	Жилая				19,4							
			3	Кухня - гостиная					91,2						
			4	Бассейн					62,0						
			5	Хаммам					4,7						
			6	Сан. узел					2,1						
			7	Шахта лифта					1,2						
Итого по 1^{ой} этажу Лит Б :						203,2	110,6	92,6							
Б	2		1	Прихожая				54,5			3,30				
			2	Жилая				27,9							
			3	Сан. узел					10,5						
			4	Сан. узел					3,2						
			5	Жилая					38,2						
			6	Кладовка					7,9						
			7	Жилая					24,2						
			8	Сан. узел						6,5					
			9	Сан. узел						6,0					
			10	Жилая					28,3						
			11	Кладовка						3,5					
			12	Шахта лифта						1,2					
Итого по 2^{ой} этажу Лит Б :						211,9	118,6	93,3							

	3	1	Кухня			41,8		2,70	
		2	Жилая			19,9			
		3	Жилая			17,6			
		4	Сан. узел			11,1			
		5	Шахта лифта			1,2			
		6	Баня			13,5			
		7	Предбанник			29,5			
		8	Сан. узел			1,5			
		9	Котельная			4,1			
		ИТОГО по 3^т этажу Лип Б :				140,2	37,5	102,7	
		ИТОГО по зданию :				762,8	266,7	496,1	

№ и
этаж
(литер)

1
Б
Б

1

8. ОТМЕТКА ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа основных строений, отапливаемых пристроек жилого дома

Литера Б (подвал) Год постройки 2014 Число этажей 1
 Группа капитальности III Вид внутренней отделки простая
 Сборник № 29 Таблица № 12 а

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Процент износа на уд. вес конструктивных элементов	Текущие изменения		
									к элементу	в строении	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный ленточный	хорошее	18,0		учтено в доме					
2	а) наружные и внутренние капитальные стены б) перегородки	керамический блок	хорошее	19,0	0,80	15,2					
		керамический блок	хорошее		0,20	3,80					
3	Перекрытия	чердачные	хорошее	7,0	1	7,0					
		междуэтажные									
		подвальные					д/б плиты				
4	Крыша	-	-	6,0	-	-					
6	Полы	бетонные	хорошее	8,0	1	8,0					
7	Проемы	оконные	-	9,0	-	-					
		дверные	металлические ворота		хорошее	0,44	4,0				
8	Отделочные работы	Наружн. отделка	хорошее	10,0	1	10,0					
		Архитект. отделка					облицовка кирпичом				
		а)									
		б)									
		в)									
		Внутренняя отделка									
а)											
б)											
в)											

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Процент к удельному весу	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Прогнав. % износа на уд. вес констр.элемента	13 Текущие изменения, относ.%		
										к элементу	к строению	
2	3	4	5	5а	5б	6	7	8	9	10	11	
Защиты от газового котла	-	-	17	1	8,30							
Печное отопление	-	-										
Водопровод	-	-					0,70					
Канализация	-	-					2,60					
Электричество	да	хорошее					3,30	1	3,30			
Слабочные устройства	-	-										
Телефон	-	-					0,30					
Телевидение	-	-										
Газоснабжение	-	-										
Тепло с газовой колонкой	-	-										
Тепло с дровян. колонкой	-	-										
Тепло с гор. водоснабж.	-	-										
Горячее водоснабжен.	-	-										
Радио	-	-					0,40					
Мусоропровод	-	-										
Лифт	-	-										
Разные работы	да	хорошее			6	1	6	1	6			
Итого:					100		76,5					
% износа, приведенный к 100 по формуле:					% износа(гр. 11)x100 удельный вес (гр. 9)				-			
					0,0	*	100	/	76,5	=	- %	
080	Поправка на удельный вес стен											
120	Поправка на удельный вес перегородок											
056	Поправка на удельный вес оконных проемов											
144	Поправка на удельный вес дверных проемов											
100	Поправка на отсутствие стен и фундамента											
1,94	К на полезную высоту											
1,00	К на размер жилой площади											
0,77	Удельный вес											

02/343
2014 г.

100

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа основных строений, отапливаемых пристроек жилого дома

Литера Б Год постройки 2014 Число этажей _____
 Группа капитальности III Вид внутренней отделки простая
 Сборник № 28 Таблица № 12 а

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Прогн. % износа на уд. вес конструктивных элементов	Текущие изменения		
									к элементу	к элементу	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный ленточный	хорошее	4,0	1	4,0					
2	а) наружные и внутренние капитальные стены	керамический блок	хорошее	31,0	0,80	24,8					
	б) перегородки	керамический блок			0,20	6,20					
3	Перекрытия	чердачные	хорошее	12,0	1	12,0					
		междуетажные									
		подвальные									
4	Крыша	ложная рубанная	хорошее	4,0	1	4,0					
5	Полы	бетонные	хорошее	6,0	1	-					
7	Проемы	оконные	хорошее	13,0	0,56	7,3					
		дверные			металлические, пластиковые	0,44	5,7				
8	Отделочные работы	Наружн. отделка	хорошее	10,0	1	10,0					
		Архитект. отделка					облицовка кирпичом				
		а)									
		б)									
		в)					3 этаж : обои				
		Внутренняя отделка									
а)											
б)											
в)											

№
1
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Процент к удельному весу	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	Прогн. % износа на уд. вес конструк. элемента	14 Текущие износные индексы				
											к элементу	к строению			
1	2	3	4	5	5а	5б	6	7	8	9	10	11			
9	Водяное от газового котла	да	хорошее	13	1	4,60	1	4,60							
	Печное отопление	-	-												
	Водопровод	да	хорошее					1,00	1	1,00					
	Канализация	да	хорошее					1,30	1	1,30					
	Электричество	да	хорошее					3,00	1	3,00					
	Слаботочные устройства	-	-												
	Телефон	-	-					0,20							
	Телевидение	-	-												
	Газоснабжение	да	хорошее					1,70	1	1,70					
	Ванна	с газовой колонкой	-			-									
		с дровни, колонкой	-			-									
		с гор. водоснабж.	-			-									
	Горячее водоснабжен.	да	хорошее					2,40	1	2,40					
	Радио	-	-					0,20							
Мусоропровод	-	-													
Лифт	да	хорошее													
10	Разные работы	лестницы	хорошее	7	1	7	1	7							
Итого:						100		95,2							
% износа, приведенный к 100 по формуле:						% износа(гр. 11)x100 удельный вес (гр. 9)									
						0,0	*	100	/	95,2	=	-	%		
0,80	Поправка на удельный вес стен														
0,20	Поправка на удельный вес перегородок														
0,56	Поправка на удельный вес оконных проемов														
0,44	Поправка на удельный вес дверных проемов														
0	Поправка на отсутствие стен и фундамента														
1,9	К на полезную высоту														
1,88	К на размер жилой площади														
1,95	Удельный вес														

100

42

3.)

).

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

16

РАСЧЕТ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА И
ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

№ по плану (литера)	Наименование здания и сооружения	№ строения	№ этажа	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (1969 г.)	Ценностный коэффициент	Группа капитальности к строю	Группа капитальности к помещ.	Группа капитальности к этаж.	Стоимость измерителя после применения ценностного коэффициента	Объем - куб. м; площадь - кв.м; кол-во шт.	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г.	Цена	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г.	Инвентаризационная стоимость на 01.01.1997г. (руб.)	Инвентаризационная стоимость на 01.01.2006г. (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Б	Подвал	28	1а	м ²	24,50	0,77	1,0	0,79	1,0	17,0	960	16320		16320	36458	1222801
коэффициент для перехода на 1991г.											1,20x1,04x1,79					
коэффициент для перехода на 2006г.											33,54					
Б	Жилой дом	28	12а	м ²	21,60	0,95	1,0	0,79	0,9	16,6	2383	39558		39558	88369	2963896
коэффициент для перехода на 1991г.											1,20x1,04x1,79					
коэффициент для перехода на 2006г.											33,54					
															4 1866 97	

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

15

Техническое описание и определение физического износа неотопливаемых пристроек жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	Группа капитальности				Группа капитальности			
	Материал конструкции				Материал конструкции			
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Двери								
Окна								
Точные работы								
Электропроводка								
Прочие работы								
Итого:		100	*			100	*	
Износ, %								

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	Группа капитальности				Группа капитальности			
	Материал конструкции				Материал конструкции			
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Двери								
Окна								
Точные работы								
Электропроводка								
Прочие работы								
Итого:		100	*			100	*	
Износ, %								

Ф И С Е Г Р Н		
полное наименование органа регистрации прав		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 26.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
26.02.2020 № 99/2020/315595235		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:	52:20:1800007:217	
Номер кадастрового квартала:	52:20:1800007	
Дата присвоения кадастрового номера:	06.03.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Нижегородская область, г Бор, п Октябрьский, ул Садовая, д 47	
Площадь, м²:	762.8	
Назначение:	Жилой дом	
Наименование:	данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:	Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	2014	
Кадастровая стоимость, руб.:	10756692.85	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
26.02.2020 № 99/2020/315595235	
Кадастровый номер:	52:20:1800007:217
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:20:1800007:259
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Шипкин Юрий Викторович №52-10-39
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Согласно записи кадастрового инженера. Кадастровые работы на объект недвижимости проводились в связи с завершением строительства жилого дома. В этажность включена мансарда. Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Рамейкин Алексей Александрович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 2	Всего листов раздела 2: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
26.02.2020 № 99/2020/315595235			
Кадастровый номер:		52:20:1800007:217	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Яблокова Ирина Сергеевна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52-52-05/804/2014-381 от 22.08.2014		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Арест, Запрет на совершение действий по регистрации	
	дата государственной регистрации:	05.08.2019	
	номер государственной регистрации:	52:20:1800007:217-52/105/2019-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (52095/18/52016-ИП) от 25.07.2019 №126515291/5216, выдавший орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Борский районный отдел	
3.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение и проведение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра	
	дата государственной регистрации:	30.01.2018	
	номер государственной регистрации:	52:20:1800007:217-52/127/2018-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о наложении запрета на совершение регистрационных действий в отношении недвижимого имущества от 22.01.2018, выдавший орган: Управление ФССП по Нижегородской области Канавинский РОСП	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
26.02.2020 № 99/2020/315595235		
Кадастровый номер:		52:20:1800007:217
3.1.3.	вид:	Арест, запрет на совершение действий по регистрации
	дата государственной регистрации:	17.05.2019
	номер государственной регистрации:	52:20:1800007:217-52/105/2019-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (7628/19/52016-ИП) от 30.04.2019 №122076887/5216, выдавший орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Борский районный отдел	
3.1.4.	вид:	Арест, Запрет на совершение действий по регистрации
	дата государственной регистрации:	12.03.2019
	номер государственной регистрации:	52:20:1800007:217-52/105/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (67309/18/52016-ИП) от 08.02.2019, выдавший орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Борский районный отдел	
3.1.5.	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	29.08.2014
	номер государственной регистрации:	52-52-05/804/2014-716
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.08.2014 на 60 месяцев
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Банк Интеза", ИНН: 7708022300
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 22.08.2014 №LD1423400047/3-1	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____
26.02.2020	№ 99/2020/315595235	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:		52:20:1800007:217
3.1.6.	вид:	Арест, запрет на совершение действий по регистрации
	дата государственной регистрации:	21.03.2019
	номер государственной регистрации:	52:20:1800007:217-52/105/2019-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (52095/18/52016-ИП) от 08.02.2019, выданный орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Борский районный отдел	
3.1.7.	вид:	Арест, Запрет на совершение действий по регистрации
	дата государственной регистрации:	01.08.2019
	номер государственной регистрации:	52:20:1800007:217-52/105/2019-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (72176/19/52016-ИП) от 29.07.2019 №126696744/5216, выданный орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Борский районный отдел	
3.1.8.	вид:	Арест, запрет на совершение действий по регистрации
	дата государственной регистрации:	02.12.2019
	номер государственной регистрации:	52:20:1800007:217-52/105/2019-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (153456/19/52016-ИП) от 08.11.2019 №133042796/5216, выданный орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Борский районный отдел	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Отч
ГРеш

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
26.02.2020	№ 99/2020/315595235		
Кадастровый номер:		52:20:1800007:217	
3.1.9.	вид:	Арест, Запрет на совершение действий по регистрации	
	дата государственной регистрации:	29.04.2019	
	номер государственной регистрации:	52:20:1800007:217-52/105/2019-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (67309/18/52016-ИП) от 01.04.2019 №120549713/5216, выдавший орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Борский районный отдел	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание

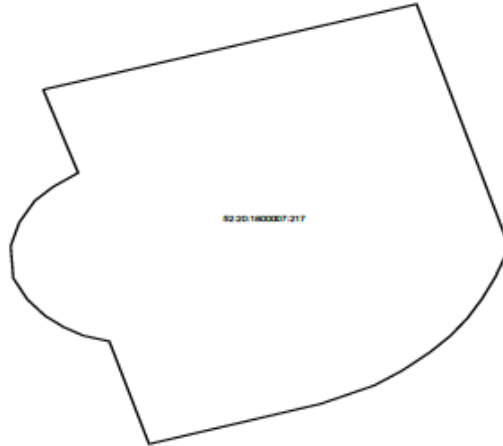
вид объекта недвижимости

Лист № _____ Раздела 5 Всего листов раздела 5 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

26.02.2020 № 99/2020/315595235

Кадастровый номер: 52:20:1800007:217

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____
26.02.2020 № 99/2020/315595235			
Кадастровый номер:		52:20:1800007:217	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: ГСК 52
Зона № _____

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	524099.55	2228225.88	данные отсутствуют	0.1		
2	524103.54	2228239.32	данные отсутствуют	0.1		
3	524092.19	2228242.66	данные отсутствуют	0.1		
4	524090.8	2228242.15	данные отсутствуют	0.1		
5	524089.8	2228241.68	данные отсутствуют	0.1		
6	524088.87	2228241.14	данные отсутствуют	0.1		
7	524088.06	2228240.53	данные отсутствуют	0.1		
8	524087.33	2228239.83	данные отсутствуют	0.1		
9	524086.46	2228238.82	данные отсутствуют	0.1		
10	524085.76	2228237.81	данные отсутствуют	0.1		
11	524084.9	2228235.88	данные отсутствуют	0.1		
12	524083.02	2228229.69	данные отсутствуют	0.1		
13	524087.81	2228228.26	данные отсутствуют	0.1		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : __	Всего разделов: __
26.02.2020 № 99/2020/315595235			
Кадастровый номер:		52:20:1800007:217	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	524088.08	2228227.32	данные отсутствуют	0.1		
15	524088.48	2228226.61	данные отсутствуют	0.1		
16	524089.01	2228225.94	данные отсутствуют	0.1		
17	524089.78	2228225.3	данные отсутствуют	0.1		
18	524090.77	2228224.8	данные отсутствуют	0.1		
19	524091.12	2228224.78	данные отсутствуют	0.1		
20	524092.26	2228224.71	данные отсутствуют	0.1		
21	524093.36	2228225.02	данные отсутствуют	0.1		
22	524094.37	2228225.58	данные отсутствуют	0.1		
23	524095.02	2228226.24	данные отсутствуют	0.1		
24	524095.67	2228227.14	данные отсутствуют	0.1		
1	524099.55	2228225.88	данные отсутствуют	0.1		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отч
ГРЭС

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
26.02.2020 № 99/2020/315695235			
Кадастровый номер:		52:20:1800007:217	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: ГСК 52
 Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 25.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____
Всего листов раздела I: ____	Всего листов выписки: ____
25.02.2020 № 99/2020/315362066	
Кадастровый номер: 52:20:1800007:259	

Номер кадастрового квартала:	52:20:1800007
Дата присвоения кадастрового номера:	10.06.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Нижегородская область, г. Бор, пос. Октябрьский, ул. Садовая, дом №47
Площадь:	1652 +/- 14кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	179175.92
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:20:1800007:217
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	52:20:1800007:117
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

(кадастровый номер)		
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____
25.02.2020 № 99/20/20/315362066		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		52:20:1800007:259

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Волкова Татьяна Сергеевна №52-11-358, ООО "ВЕГАТ"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, ипной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
25.02.2020 № 99/20/20/315362066			
Кадастровый номер:		52:20:1800007:259	

Холодный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусмотренных статьями 11.1 и 11.2 Федерального закона от 29.07.2017 № 173-ФЗ, в отношении земельного участка, принадлежащего на праве собственности государственной власти или органам местного самоуправления:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Раменкин Алексей Александрович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	
инициалы, фамилия	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(на объект недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.02.2020 № 99/2020/315362066			
Кадастровый номер: 52:20:1800007:259			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Яблокова Ирина Сергеевна	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52-52/105-52/004/702/2016-6378/1 от 15.11.2016	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Арест, запрет на совершение действий по регистрации	
	вид:	17.05.2019	
	дата государственной регистрации:	52:20:1800007:259-52/105/2019-5	
	номер государственной регистрации:		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (7628/19/52016-ИП) от 30.04.2019 №122076887/5216, выданный орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Борский районный отдел	
3.	основание государственной регистрации:	Арест, запрет на совершение действий по регистрации	
	вид:	21.03.2019	
	дата государственной регистрации:	52:20:1800007:259-52/105/2019-3	
	номер государственной регистрации:		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (52095/18/52016-ИП) от 08.02.2019, выданный орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Борский районный отдел	
	основание государственной регистрации:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Земельный участок		(кадастровый номер)	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
25.02.2020 № 99/20/20/315362066		52:20:1800007:259	
Кадастровый номер:			
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение и проведение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра		
дата государственной регистрации:	30.01.2018		
номер государственной регистрации:	52:20:1800007:259-52/12/7/2018-1		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о наложении запрета на совершение регистрационных действий в отношении недвижимого имущества от 22.01.2018, выдавший орган: Управление ФССП по Нижегородской области Канавинский РОСП	
вид:	Арест, Запрет на совершение действий по регистрации		
дата государственной регистрации:	12.03.2019		
номер государственной регистрации:	52:20:1800007:259-52/105/2019-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (67309/18/52016-ИП) от 08.02.2019, выдавший орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Борский районный отдел	
вид:	Ипотека, весь объект		
дата государственной регистрации:	15.11.2016		
номер государственной регистрации:	52-52-05/804/2014-717		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.08.2014 на 60 месяцев		
3.1.5.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Банк Интеза", ИНН: 7708022300	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 22.08.2014 №LD 1423400047/3-1	

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
			инициалы, фамилия
		М.П.	

Земельный участок		(вид, объект недвижимости)	
Лист № ____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего листов выписки: ____
25.02.2020 № 99/2020/315362066			
Кадастровый номер:		<u>52:20:1800007:259</u>	
вид:	Прочие ограничения (обременения), Охранная зона газопровода		
дата государственной регистрации:	15.11.2016		
номер государственной регистрации:	52-52-04/004/2009-234		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.6.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Распоряжение администрации Борского района Нижегородской области от 22.12.2008 №4457	
вид:	Арест, Запрет на совершение действий по регистрации		
дата государственной регистрации:	01.08.2019		
номер государственной регистрации:	52:20:1800007:259-52/105/2019-6		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.7.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (72176/19/52016-ИП) от 29.07.2019 №126696744/5216, выдавший орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Борский районный отдел	
вид:	Арест, Запрет на совершение действий по регистрации		
дата государственной регистрации:	29.04.2019		
номер государственной регистрации:	52:20:1800007:259-52/105/2019-4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.8.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (67309/18/52016-ИП) от 01.04.2019 №120549713/5216, выдавший орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Борский районный отдел	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	

инициалы, фамилия
подпись
М.П.
полное наименование должности

Земельный участок			
(информация о недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
25.02.2020 № 99/2020/315362066			
Кадастровый номер: 52:20:1800007:259			
вид:	Арест, запрет на совершение действий по регистрации		
дата государственной регистрации:	02.12.2019		
номер государственной регистрации:	52:20:1800007:259-52/105/2019-8		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.9. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (153456/19/52016-ИП) от 08.11.2019 №133042796/5216, выданный орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Борский районный отдел		
вид:	Арест, Запрет на совершение действий по регистрации		
дата государственной регистрации:	05.08.2019		
номер государственной регистрации:	52:20:1800007:259-52/105/2019-7		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.10. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (52095/18/52016-ИП) от 25.07.2019 №126515291/5216, выданный орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Борский районный отдел		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода,	данные отсутствуют		

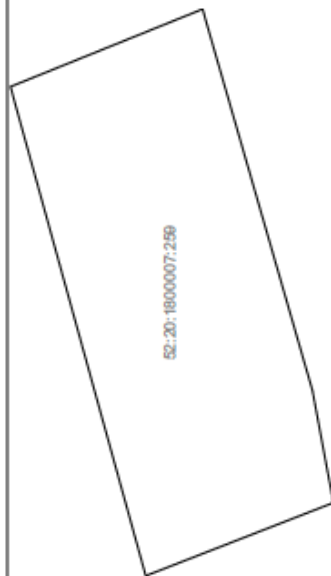
прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
<small>(включая объекты недвижимости)</small>		
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего листов выписки: <u> </u>
25.02.2020 № 99/2020/315362066		
Кадастровый номер:		52:20:1800007:259

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
-------------------------------	-----------------------

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		(всё обременение)	
Лист № <u>3.1</u> Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>	
25.02.2020 № 99/20/20/315362066			
Кадастровый номер: <u>52:20:1800007:259</u>			

Описание местоположения границ земельного участка		Описание закрепления на местности		Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков		
Номер п/п	Номер точки	Горизонтальное направление, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков		
	начальная					конечная	
1	2	3	4	5	6	7	8
			данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
		М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(из объекта недвижимости)	
Лист № <u>25.02.2020</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов выписки: <u> </u>
Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер: 52:20:1800007:259	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: ГСК 52
 Зона №


Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	524098.79	2228202.37	-	0.1
2	524115.04	2228261.1	-	0.1
3	524115.42	2228262.58	-	0.1
4	524091.38	2228272.29	-	0.1
5	524091.01	2228270.89	-	0.1
6	524077.65	2228224.55	-	0.1
7	524075.03	2228210.51	-	0.1
8	524098.51	2228201.36	-	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
<small>(из области недвижимости)</small>		
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего листов выписки: <u> </u>
25.02.2020 № 99/2020/315362066		
Кадастровый номер:		52:20:1800007:259

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 52:20:1800007:259/1
 <p>52:20:1800007:259/1</p>	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: ___	Всего листов выписки: ___
25.02.2020 № 99/20/20/315.36/2066			
Кадастровый номер:		52:20:1800007:259	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	18	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 52.20.2.259, О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон № 160 от 24.02.2009

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(из объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 4.2.	Всего листов раздела 4.2.: _____	Всего листов выписки: _____
25.02.2020 № 99/2020/315362066			
Кадастровый номер:		52:20:1800007:259	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 1			
Система координат: ГСК 52			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
5	524091.01	2228270.89	0.1
9	524105.91	2228266.42	данные отсутствуют
10	524090.74	2228269.95	данные отсутствуют
11	524091.27	2228271.88	данные отсутствуют
12	524093.92	2228271.26	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	