

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

Арбитражный суд
Нижегородской области судье
Пишину Алексею Георгиевичу
Дело А43-35519/2017

Сопроводительное письмо

Согласно Определению Арбитражного суда Нижегородской области по делу №А43-35519/2017 от «11» октября 2022 г. судьей Арбитражного суда Нижегородской области Пишиным А.Г. назначена экспертиза, проведение которой поручено обществу с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – эксперту Кононюк Марии Николаевне.

Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» направляет в суд Заключение эксперта №344 от 20.12.2022 г., выполненных на основании Определения Арбитражного суда Нижегородской области по делу № А43-35519/2017 от «11» октября 2022 г. судьи Арбитражного суда Нижегородской области Пишиным А.Г.

Приложения:

Заключение эксперта №344 от 20.12.2022 г.
Счет на оплату.
Диск с заключением.

Генеральный директор



Яковлев Д. А.



Общество с ограниченной ответственностью
«Приволжский Центр Финансового консалтинга
и оценки»
Адрес: 603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, 2

ПЦФКО

ИНН 5257039538	КПП 525701001		
Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки»		Сч. №	40702810442000011502
Банк получателя:		БИК	042202603
ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК СБЕРБАНКА РОССИИ г. НИЖНИЙ НОВГОРОД		Сч. №	301018109000000000603

СЧЕТ № 1349 от «20» декабря 2022 г.

ПЛАТЕЛЬЩИК: Арбитражный суд Нижегородской области
ИНН 5260040759, КПП 526001001

№	Наименование выполненных работ/услуг	Единица измерения	Количество	Цена, руб.	Сумма, руб.
1	Оплата экспертизы согласно Определению судьи (Пишин А.Г.) по Делу №А43-35519/2017 шифр дела 18-214/12 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА №344 от 20.12.2022г.	-	-	30 000-00	30 000-00
				Итого:	30 000-00
				Без налога (НДС)	-
				Всего к оплате	30 000-00

К оплате: Тридцать тысяч рублей 00 копеек

Исполнительный директор _____

(Смирнова Р.В.)



Заключение эксперта

№344

ОТ «20» ДЕКАБРЯ 2022 Г.



Нижний Новгород | 2022

ПЦФКО

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО
КОНСАЛТИНГА
И ОЦЕНКИ

Почтовый адрес:

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

Тел /факс (831) 220 82 70; 415 77 89

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

**Арбитражный суд Нижегородской
области судье Пишину Алексею
Георгиевичу**

Уважаемый Алексей Георгиевич!

Согласно Определению Арбитражного суда Нижегородской области от «11» октября 2022 г. по делу №А43-35519/2017 о назначении экспертизы по делу экспертом ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Кононюк Марией Николаевной, были проведены исследования, направленные на разрешение поставленного перед ней вопроса.

Согласно указанному Определению Арбитражного суда Нижегородской области на разрешение эксперта были поставлены следующие вопросы:

определить начальную цены следующего имущества:

- жилого помещения, квартиры (площадь 67,8 кв. м), адрес: Нижегородская область, г. Володарск, ул. Мичурина, д.24, кв. 25, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449;
- жилого дома (площадь 317,1 кв. м), адрес: Нижегородская область, г. Володарск, ул. Профсоюзная, д.11, кадастровый номер 52:22:1100011:840;
- земельного участка (площадь 1292 кв. м), адрес: Нижегородская область, г. Володарск, ул. Профсоюзная, земельный участок 11, кадастровый номер 52:22:1100011:2
- нежилого помещения (площадь 27,1 кв. м), адрес: Нижегородская область, г. Володарск, ул. Мичурина, Потребительский гаражный кооператив «Рассвет», гараж №68, кадастровый номер 52:22:1100007:5702.

Развернутая характеристика объекта исследования, содержание и результаты исследований с указанием примененных методов, а также оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленному вопросу содержатся в заключении эксперта №344 от «20» декабря 2022 г.

По результатам проведенных исследований, эксперт пришел к следующему выводу:

Начальная цена недвижимого имущества, принадлежащего Курлыковой Валентине Николаевне, на «06» декабря 2022 г. составляет:

17 585 000 (Семнадцать миллионов пятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта исследования	Начальная цена, руб.
1	Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449	3 140 000
2	Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840	13 440 000
3	Земельный участок общей площадью 1 292 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:2	860 000
4	Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702	145 000

Эксперт:

Генеральный директор:



Кононюк М.Н.

Яковлев Д. А.

Общество с ограниченной ответственностью
«Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
ИНН 5257039538, КПП 525701001, ОГРН 1155257002174 от 25.03.2015 г.
Почтовый адрес: 603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, оф. 21
Тел /факс (831) 220 82 70; 415 77 89
e-mail: info@pcfko.ru, Сайт: www.pcfko.ru

Подписка

Мне, эксперту ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Кононюк Марии Николаевне в связи с поручением произвести экспертизу по делу №А43-35519/2017 по обособленному спору по заявлению Лаптева Дмитрия Павловича – финансового управляющего Курлыковой Валентины Николаевны об утверждении Положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества, заявлению Курлыковой Валентины Николаевны об исключении имущества из конкурсной массы, генеральным директором Общества с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Яковлевым Д. А. в соответствии с ост.41 Федерального закона РФ «О государственной судебно-экспертной деятельности» №73-ФЗ разъяснены права и обязанности эксперта.

Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения пост.307 УК РФ предупрежден, о чем и дает настоящую подписку.

Эксперт

Кононюк М.Н.

г. Нижний Новгород

«21» октября 2022 г.

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ**



**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА
№344 от «20» декабря 2022 г.**

По гражданскому делу №А43-35519/2017

**На основании Определения Арбитражного суда Нижегородской
области №А43-35519/2017 от «11» октября 2022 г. о назначении
экспертизы по делу**

**Нижний Новгород
2022**

Оглавление

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. ВРЕМЯ И МЕСТО ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ	6
1.2. ОСНОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНЕ ИЛИ О ЛИЦЕ, НАЗНАЧИВШИХ СУДЕБНУЮ ЭКСПЕРТИЗУ	6
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТЕ, КОТОРОМУ ПОРУЧЕНО ПРОИЗВОДСТВО СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ	6
1.5. ВОПРОС, ПОСТАВЛЕННЫЙ ПЕРЕД ЭКСПЕРТОМ	6
1.6. МАТЕРИАЛЫ ДЕЛА, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЭКСПЕРТУ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ	7
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ПРОЦЕССА, ПРИСУТСТВОВАВШИХ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ	7
1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ЭКСПЕРТОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ	7
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ИССЛЕДОВАНИЯ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЭКСПЕРТОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ	8
2.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ	8
2.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ	14
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
3.1. АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО-СВОБОДНЫХ	19
3.2. АНАЛИЗ ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ	20
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ	22
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ	22
4.2. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ СОВОЙ ЖИЛЫЕ ДОМА	22
4.3. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ СОВОЙ КВАРТИРЫ	23
4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ИССЛЕДУЕМЫЙ ОБЪЕКТ	26
4.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ	26
4.6. ВЫБОР ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	26
КВАРТИРЫ	26
ЖИЛЫЕ ДОМА	28
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	28
4.7. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	29
4.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	35
5. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	36
6. МЕТОДИКА И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	37
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	37
6.1.1. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	37
6.1.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	41
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	46
6.2.1. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	46
6.2.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	49
6.2.3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	70
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ	74
8. ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ, ОБОСНОВАНИЕ И ФОРМУЛИРОВКА ВЫВОДОВ ПО ПОСТАВЛЕННОМУ ВОПРОСУ	76
9. ПОДПИСЬ ЭКСПЕРТА	76
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	78
ШКАЛА ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	79
ФОТОМАТЕРИАЛЫ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	95
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЭКСПЕРТОВ	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	102
МАТЕРИАЛЫ СЕТИ ИНТЕРНЕТ	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	135
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	135

1. Вводная часть

1.1. Время и место производства судебной экспертизы

Время и место производства судебной экспертизы

Таблица 1

Дата назначения судебной экспертизы	«11» октября 2022 г.
Дата поступления материалов, необходимых для проведения экспертизы	«21» октября 2022 г.
Дата подписания заключения эксперта	«20» декабря 2022 г.
Место производства судебной экспертизы	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21

1.2. Основания производства судебной экспертизы

Экспертиза выполнена на основании Определения Арбитражного суда Нижегородской области по делу №А43-35519/2017 от «11» октября 2022 г. о назначении экспертизы по делу.

1.3. Сведения об органе или о лице, назначивших судебную экспертизу

Судебная экспертиза назначена Арбитражным судом Нижегородской области в составе председательствующего судьи Пишина А. Г.

1.4. Сведения об эксперте, которому поручено производство судебной экспертизы

Согласно Определению Арбитражного суда Нижегородской области по делу №А43-35519/2017 от «11» октября 2022 г. о назначении экспертизы по делу, проведение экспертизы поручено эксперту ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Кононюк Марии Николаевне.

Сведения об эксперте представлены в следующей таблице:

Сведения об эксперте, которому поручено производство судебной экспертизы

Таблица 2

Эксперт	
Фамилия, имя, отчество	Кононюк Мария Николаевна
Образование	Высшее. Диплом серия ВСА № 0048155. Выдан ННГУ им. Н. И. Лобачевского 06.03.2003 г.
Специальность	Экономика и управление на предприятии
Стаж работы	22 года, из них в области оценочной деятельности; 19 лет
Ученая степень	Отсутствует
Ученое звание	Отсутствует
Занимаемая должность	Руководитель группы с выполнением обязанностей оценщика I категории
Прочие сведения	Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 450995. Выдан ННГУ им. Н. И. Лобачевского 01.02.2005 г. 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. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019978-1 от 31.05.2021 г., серия 013104-КА1, срок действия квалификационного аттестата до 31.05.2024 г. Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков». Регистрационный №707 от 23.09.2021г. Страховой полис №433-542-0108497/22 от 11.10.2022 года выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах», действует с 28.11.2022 г. до 27.11.2023 г. Страховая сумма 10 000 000 рублей. Страховая сумма 10 000 000 рублей.

Копии документов, подтверждающих квалификацию эксперта, представлены в Приложении 3.

1.5. Вопрос, поставленный перед экспертом

На разрешение эксперта были поставлены следующие вопросы:
определить начальную цены следующего имущества:

- жилого помещения, квартиры (площадь 67,8 кв. м), адрес: Нижегородская область, г. Володарск, ул. Мичурина, д.24, кв. 25, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449;

- жилого дома (площадь 317,1 кв. м), адрес: Нижегородская область, г. Володарск, ул. Профсоюзная, д.11, кадастровый номер 52:22:1100011:840;
- земельного участка (площадь 1292 кв. м), адрес: Нижегородская область, г. Володарск, ул. Профсоюзная, земельный участок 11, кадастровый номер 52:22:1100011:2
- нежилого помещения (площадь 27,1 кв. м), адрес: Нижегородская область, г. Володарск, ул. Мичурина, Потребительский гаражный кооператив «Рассвет», гараж №68, кадастровый номер 52:22:1100007:5702

1.6. Материалы дела, представленные эксперту для производства судебной экспертизы

Эксперту для производства судебной экспертизы был предоставлен технический паспорт на объект «Жилой дом (площадь 317,1 кв. м), адрес: Нижегородская область, г. Володарск, ул. Профсоюзная, д.11, кадастровый номер 52:22:1100011:840».

1.7. Сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы

Участники процесса при производстве экспертизы не присутствовали.

1.8. Допущения и ограничительные условия, использованные экспертом при проведении судебной экспертизы

1. Настоящее заключение экспертов достоверно лишь в полном объеме. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.
2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем заключении экспертов и информация о которых имеется в материалах дела. Эксперты не несут ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав.
3. Эксперты предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результате оценки. Эксперты не несут ответственности за наличие таких скрытых фактов.
4. Расчеты выполнялись с помощью программного приложения MSExcel без округлений. Промежуточные результаты в заключение экспертов приведены для удобства восприятия округленно. Кроме того, в процессе оценки эксперты оставляют за собой право проводить округления промежуточных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговые результаты стоимости объекта исследования.
5. Согласно определению Арбитражного суда Нижегородской области от 11.10.2022 года перед экспертом поставлена задача определения начальной цены объектов. Федеральные стандарты оценки №№1, 2, 3, 7, 9, 12 обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, не содержат в себе понятие «начальная цена объектов». В связи с чем, под данным понятием Оценщик понимает рыночную стоимость объектов и именно ее определяет в рамках данной экспертизы.

2. Сведения об объекте исследования с указанием перечня документов, используемых экспертом и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта исследования

2.1. Общая информация, идентифицирующая объект исследования

В соответствии с Определением Арбитражного суда Нижегородской области необходимо установить начальную стоимость следующего имущества:

- жилого помещения, квартиры (площадь 67,8 кв. м), адрес: Нижегородская область, г. Володарск, ул. Мичурина, д.24, кв. 25, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449;
- жилого дома (площадь 317,1 кв. м), адрес: Нижегородская область, г. Володарск, ул. Профсоюзная, д.11, кадастровый номер 52:22:1100011:840;
- земельного участка (площадь 1292 кв. м), адрес: Нижегородская область, г. Володарск, ул. Профсоюзная, земельный участок 11, кадастровый номер 52:22:1100011:2;
- нежилого помещения (площадь 27,1 кв. м), адрес: Нижегородская область, г. Володарск, ул. Мичурина, Потребительский гаражный кооператив «Рассвет», гараж №68, кадастровый номер 52:22:1100007:5702.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА «КВАРТИРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 67,8 кв. м, АДРЕС: НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВОЛОДАРСК, УЛ. МИЧУРИНА, Д.24, КВ. 25, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 52:22:1100007:5449»

Сводная информация о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта приводится в таблицах 3, 4. Технические характеристики оцениваемого объекта приводятся согласно результатам осмотра, информации, которая присутствует в открытых источниках сети интернет.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют. Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, приводятся по мере их изложения в Отчете.

Описание дома, в котором расположена квартира

Таблица 3

Год постройки	1999 ¹
Физическое состояние дома	хорошее
Этажность	5
Материал стен	кирпич ²
Группа капитальности	1
Тип (серия) дома	массовое современное жилье
Состояние внешней отделки	хорошее
Состояние фасада дома	хорошее
Характеристика перекрытий	Перекрытия из сборного железобетонного настила, перекрытия из сборных и монолитных сплошных плит ³
Уровень защищенности подъезда	домофон
Состояние общественных зон подъезда	хорошее
Лифты	нет
Газ	есть
Горячее водоснабжение	есть / центральное
Отопление	есть / центральное
Противопожарная безопасность	нет
Наличие и тип парковки	стихийная
Состояние дома	хорошее
Информация о планах на снос и реконструкцию	дом не значится в списках на снос и реконструкцию ⁴
Физический износ по данным БТИ, %	нет данных
Общий физический износ, %	15%(расчет величины физического износа приводится ниже)

¹ Источник: <https://dom.mingkh.ru/nizhegorodskaya-oblast/nizhniy-novgorod/10426>

² Источник: <https://dom.mingkh.ru/nizhegorodskaya-oblast/nizhniy-novgorod/10426>

³ Источник: <https://dom.mingkh.ru/nizhegorodskaya-oblast/volodarsk/304367?ysclid=lbq60jd22174706570>

⁴ Источник: <https://dom.mingkh.ru/nizhegorodskaya-oblast/nizhniy-novgorod/10426>

⁵ По результатам расчетов Оценщика

Описание объекта оценки

Таблица 4

Этаж	3
Общая площадь, кв. м	67,8
Общая площадь с учетом лоджий, балконов, веранд и террас, кв. м	нет данных
Жилая площадь кв. м	нет данных
Площадь кухни, кв. м	нет данных
Балкон/лоджия	две лоджии
Высота помещений, м	нет данных
Остекление балкона/лоджии	в наличии
Выход окон	во двор
Входная дверь	металлическая
Окна	пластиковые
Сантехника/состояние	стандарт/хорошее
Подключение к электричеству	имеется
Подключение к холодному/горячему водоснабжению	имеется
Подключение к канализации	имеется
Межкомнатные двери	имеются
Отопительные приборы	имеется
Кухонная плита	газовая
Тип ремонта	современный
Кадастровый номер	52:22:1100007:5449
Права на объект оценки	согласно выписке из ЕГРН от 29.10.2022 г. собственником объекта оценки является Курлыкова Валентина Николаевна. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.
Текущее использование	для проживания

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА «ЖИЛОЙ ДОМ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 317,1 кв. м, АДРЕС: НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВОЛОДАРСК, УЛ. ПРОФСОЮЗНАЯ, Д.11, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 52:22:1100011:840»

Информация о физическом состоянии и технических параметрах жилого дома приведена в таблице 5.

Физическое состояние и технические параметры оцениваемого объекта «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840»

Таблица 5

Наименование объекта		Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840
Наименование по техпаспорту		Жилой дом
Литера		А
Год постройки		2010
Количество этажей		2
Размеры		
Общая площадь, кв. м		317,1
Площадь застройки, кв. м		295,0
Строительный объем согласно данным технического паспорта, куб. м		1 200,0
Жилая площадь по документам, кв. м		123,6 ⁶
Подсобная площадь, кв. м		193,5 ⁷
Текущее использование		В качестве жилой недвижимости
Физический износ		12%
Функциональное и экономические (внешнее) устаревания		Не выявлены
Характеристика конструктивных элементов		
Наименование	Исполнение (материалы)	Физическое состояние
Фундамент	Бетонный	Нет возможности визуального осмотра
Стены	Газосиликатные блоки	Существенных дефектов не выявлено
Перекрытия	Деревянные утепленные	Нет возможности визуального осмотра
Кровля	Металлочерепица	Существенных дефектов не выявлено
Окна	Пластиковые	Существенных дефектов не выявлено
Двери	Деревянные	Существенных дефектов не выявлено
Отделка	Современный	Существенных дефектов не выявлено
Внутренние инженерные системы	Согласно результатам осмотра в дом введены: электричество, газоснабжение, водоснабжение от скважины, канализация от выгребной ямы. Имеется разводка коммуникаций по дому	Существенных дефектов не выявлено

⁶ Согласно данным технического паспорта

⁷ Согласно данным технического паспорта

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА «ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1 292 кв. м, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 52:22:1100011:2»

Оцениваемый объект «Жилой дом (площадь 317,1 кв. м), адрес: Нижегородская область, г. Володарск, ул. Профсоюзная, д.11, кадастровый номер 52:22:1100011:840» расположен на земельном участке общей площадью 1 292 кв. м. Участок имеет ровный спланированный рельеф. Заказчик не предоставил Эксперту информацию касательно схемы земельного участка. В общественном доступе схема земельного участка отсутствует.

Информация о земельном участке приведена в таблице ниже:

Информация об объекте «Земельный участок общей площадью 1 292 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:2»

Таблица 6

Наименование оцениваемого земельного участка	Земельный участок общей площадью 1 292 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:2
Адрес (местоположение) объекта	Российская Федерация, Нижегородская область, Володарский муниципальный район, городское поселение город Володарск, город Володарск, улица Профсоюзная, земельный участок 11
Площадь, кв. м	1 292,0
Кадастровый номер	52:22:1100011:2
Кадастровая стоимость, руб.	423 427,16
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	327,73
Категория земель	земли населённых пунктов
Разрешенное использование по документу	для ведения личного подсобного хозяйства
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2020
Схема земельного участка	нет данных

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА «НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 27,1 кв. м, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 52:22:1100007:5702»

Согласно результатам осмотра объект «Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702» представляет собой гараж. Информация о физическом состоянии и технических параметрах гаража приведена в таблице 7.

Информация об объекте «Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702»

Таблица 7

Наименование объекта	Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702	
Год постройки	Нет данных	
Количество этажей	1+подпол	
Размеры		
Общая площадь, кв. м	27,1	
Площадь застройки, кв. м	Нет данных	
Строительный объем согласно данным технического паспорта, куб. м	Нет данных	
Жилая площадь по документам, кв. м	Нет данных	
Подсобная площадь, кв. м	Нет данных	
Текущее использование	По своему прямому назначению, в качестве гаража	
Физический износ	31%	
Функциональное и экономические (внешнее) устаревания	Не выявлены	
Характеристика конструктивных элементов		
Наименование	Исполнение (материалы)	Физическое состояние
Фундамент	Нет данных	Нет возможности визуального осмотра
Стены	Кирпич	Существенных дефектов не выявлено
Перекрытия	Деревянные	Нет возможности визуального осмотра
Кровля	Металлическая	Существенных дефектов не выявлено
Окна	Отсутствуют	Существенных дефектов не выявлено
Двери	Металлические ворота	Существенных дефектов не выявлено
Отделка	Без отделки	Существенных дефектов не выявлено
Внутренние инженерные системы	Электричество	Существенных дефектов не выявлено

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Физический износ – это износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Оценка физического износа квартиры объекта проводилась методом экономической жизни. В соответствии с этим методом процент физического износа рассчитывается как отношение

эффективного возраста к сроку экономической жизни. При этом, если условия эксплуатации оцениваемых объектов стандартные и соответствуют установленным требованиям, то эффективный возраст можно считать равным фактическому сроку эксплуатации. В качестве срока экономической жизни в этом случае можно принять срок, рассчитанный на основании единых норм амортизации. Тогда величина износа рассчитывается, как произведение фактического срока эксплуатации на норматив амортизационных отчислений при условии линейной модели амортизации.

Физический износ квартиры жилого дома определяется исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (по дому, в котором расположена квартира - 150 лет, по частному жилому дому 120 лет) и результата визуального осмотра. Величина физического износа дома методом экономической жизни рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{ФИ} = (\text{ЭВ}/\text{ТС}) * 100\%, \quad (1)$$

где:

- ФИ – физический износ;
ЭВ – эффективный возраст;
ТС – типичный срок экономической жизни⁸.

Типичный срок экономической жизни жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий⁹

Таблица 8

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные, монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные облегченные	Каменные бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных «ступенях» или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных «ступенях» или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Нормативный возраст жилого дома, где расположен оцениваемая квартира, составляет 150 лет (фактический возраст оцениваемой квартиры составляет 23 года). Нормативный возраст частного жилого дома составляет 120 лет (фактический возраст оцениваемого дома 12 лет). Таким образом, физический износ квартиры и жилого дома составляет, таким образом:

$$\text{ФИ}_{\text{квартира}} = 23/150 * 100\% = 15\%$$

$$\text{ФИ}_{\text{дом}} = 12/100 * 100\% = 12\%$$

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

Физический износ гаража определяется Оценщиком на основании Шкалы экспертных оценок, приведенной в Приложении 1 и составляет 31% (как середина интервала по объектам, находящимся в «удовлетворительном» состоянии).

⁸Источники: <http://normativa.ru/content/view/509/2/1/21>; <https://proocenka.ru/nedvizh/nedzd/34-spravochnik/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdanij>), 2022 г.

⁹ Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>

ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

На дату оценки:

- объект «квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449» не используется, плановое использование - для проживания;
- объект «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840» используется для проживания;
- объект «Земельный участок общей площадью 1 292 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:2» используется для размещения объекта «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840»
- объект «Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702» не используется, плановое использование - для размещения автомобиля.

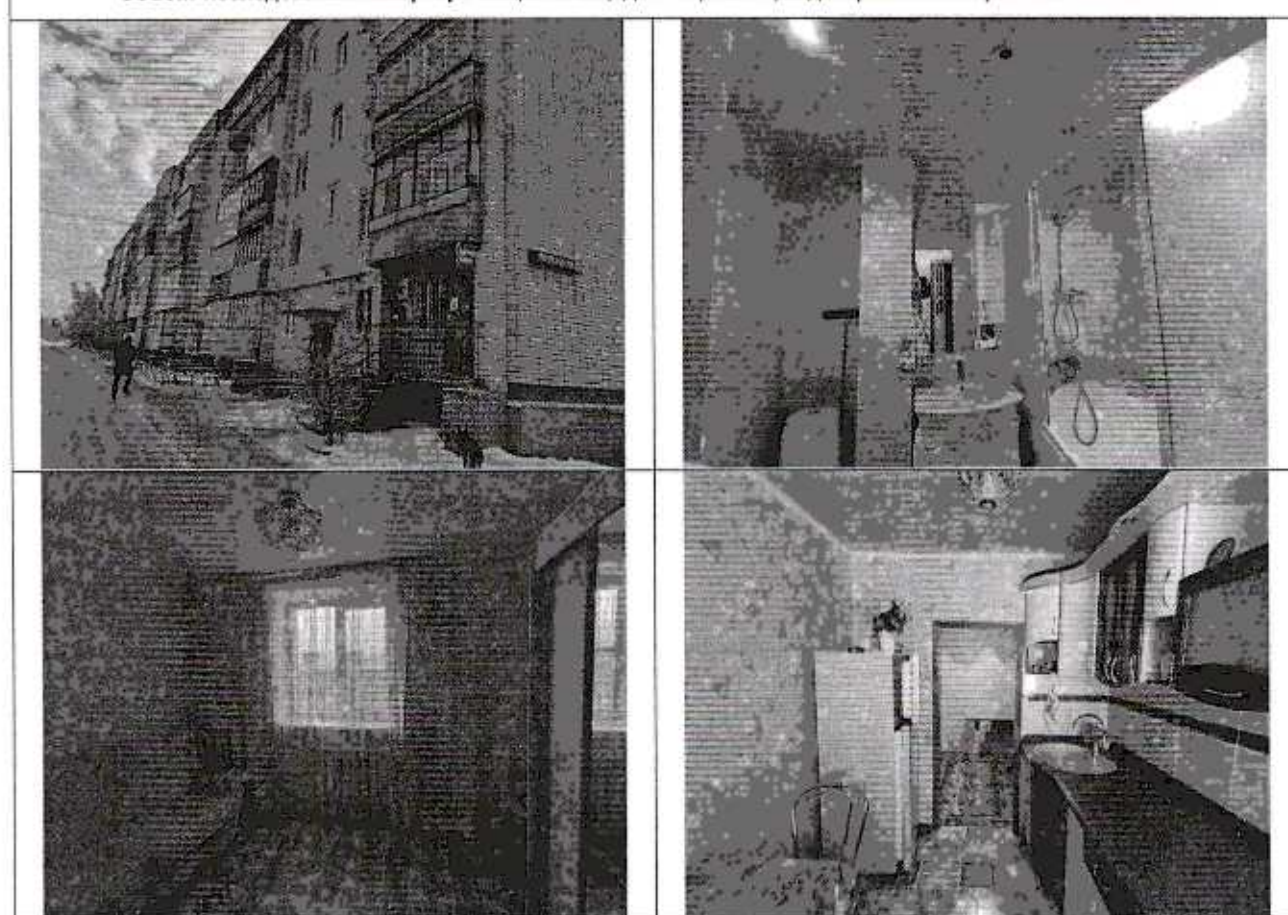
ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

По мнению эксперта, ликвидность объектов исследования может быть охарактеризована как средняя (срок экспозиции 3-6 месяцев).

ОСМОТР ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

Осмотр объекта оценки проводился 06 декабря 2022 года в светлое время суток при естественном освещении без использования подъемного, диагностического и контрольно-измерительного оборудования. Фотоматериалы представлены в Приложении 2.

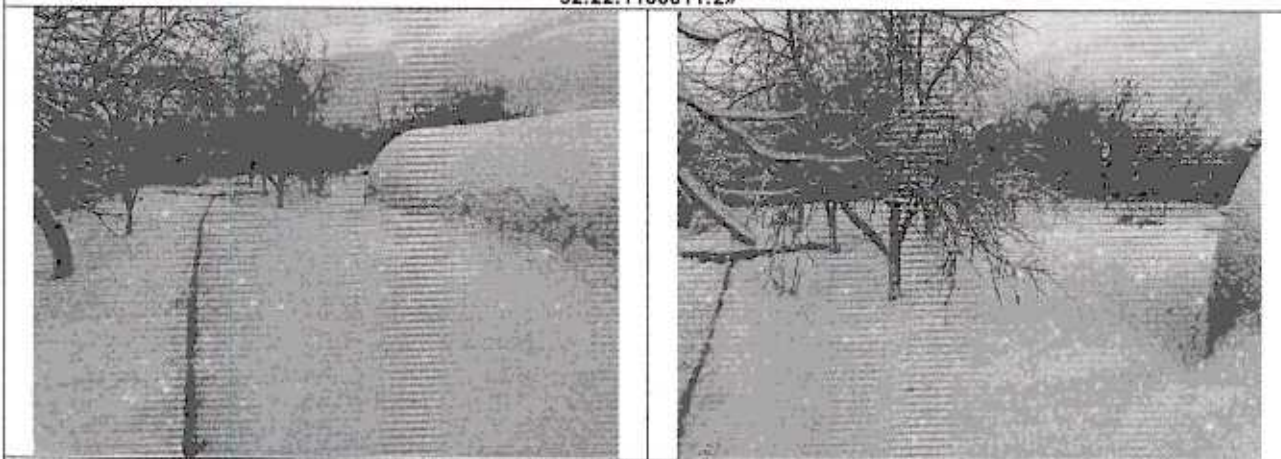
Объект исследования «Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449»



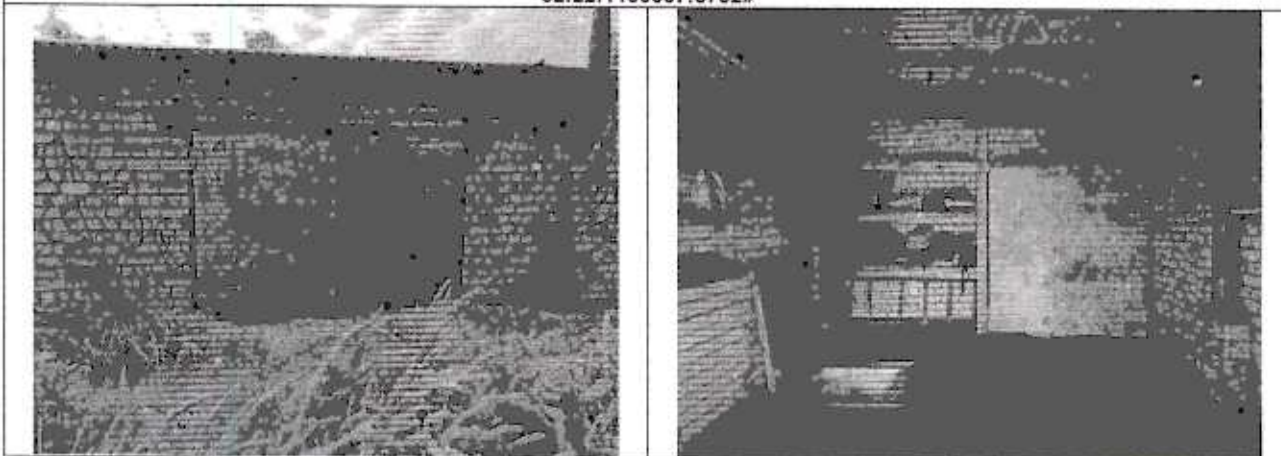
Объект исследования «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840»



Объект исследования «Земельный участок общей площадью 1 292 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:2»



Объект исследования «Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702»



2.2. Местоположение объекта исследования

Адреса объектов исследования представлены в таблице ниже:

п/п	Наименование объекта	Адрес
1	Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449	Нижегородская область, г. Володарск, ул. Мичурина, д.24 кв. 25
2	Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840	Нижегородская область, г. Володарск, ул. Профсоюзная, д.11
3	Земельный участок общей площадью 1 292 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:2	Нижегородская область, г. Володарск, ул. Профсоюзная, участок 11
4	Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702	Нижегородская область, г. Володарск, ул. Мичурина, потребительский гаражный кооператив «Рассвет», гараж №68

ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА ФЕДЕРАЦИИ

Нижегородская область — субъект Российской Федерации в центре европейской части России. Входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр - Нижний Новгород¹⁰. Один из крупнейших регионов Центральной России.

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

Население — 3 176 552 чел. (2021 г.). Плотность населения: 41,46 человека/км² (2021).

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 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.

¹⁰ Источник: <http://ru.wikipedia.org>, Сайт «Википедия», 2022 г.



Рис. 1. Расположение Нижегородской области на карте России¹¹.

ХАРАКТЕРИСТИКА ГОРОДА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Володарск - город (с 1956) в Нижегородской области России.

Административный центр Володарского района, в составе которого представляет собой административно-территориальное образование (город районного значения) и одноимённое муниципальное образование город Володарск со статусом городского поселения как единственный его населённый пункт.

По данным Всероссийской переписи населения 2020 года, на 1 октября 2021 года по численности населения город находился на 928-м месте из 1117 городов Российской Федерации.

В городе располагается железнодорожная станция Сейма и остановочный пункт 392 км Горьковской железной дороги. Также есть автобусные городские и пригородные маршруты.

Общая площадь жилого фонда города составила 303,1 тыс. кв. м, в т. ч. 169,6 тыс. кв. м в индивидуальных жилых домах и 133,5 тыс. кв. м многоквартирных жилых домах. 89,6% общей площади жилых помещений Володарска находится в частной собственности граждан. При этом в жилищном фонде города преобладают двухкомнатные квартиры. Более крупная двухэтажная застройка - это жилые дома при мельницах и в центре города. Улица Мичурина в районе Сеймовской птицефабрики застроена современными (хрущёвками) 3-х, 4-х и 5-тиэтажными домами¹².

ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Исследуемые объекты квартира и гараж расположены ближе к окраине г. Володарска. В ближайшем окружении данных объектов расположена птицефабрика «Сеймовская», физкультурно-оздоровительный комплекс «Триумф», частная жилая застройка.

Локальное расположение квартиры и гаража приведено на рисунках ниже.

¹¹ Источник: <http://www.bankgorodov.ru/region/Nijegorodskaya#adm>, 2022 г.

¹² Источник: <http://ru.wikipedia.org/wiki>

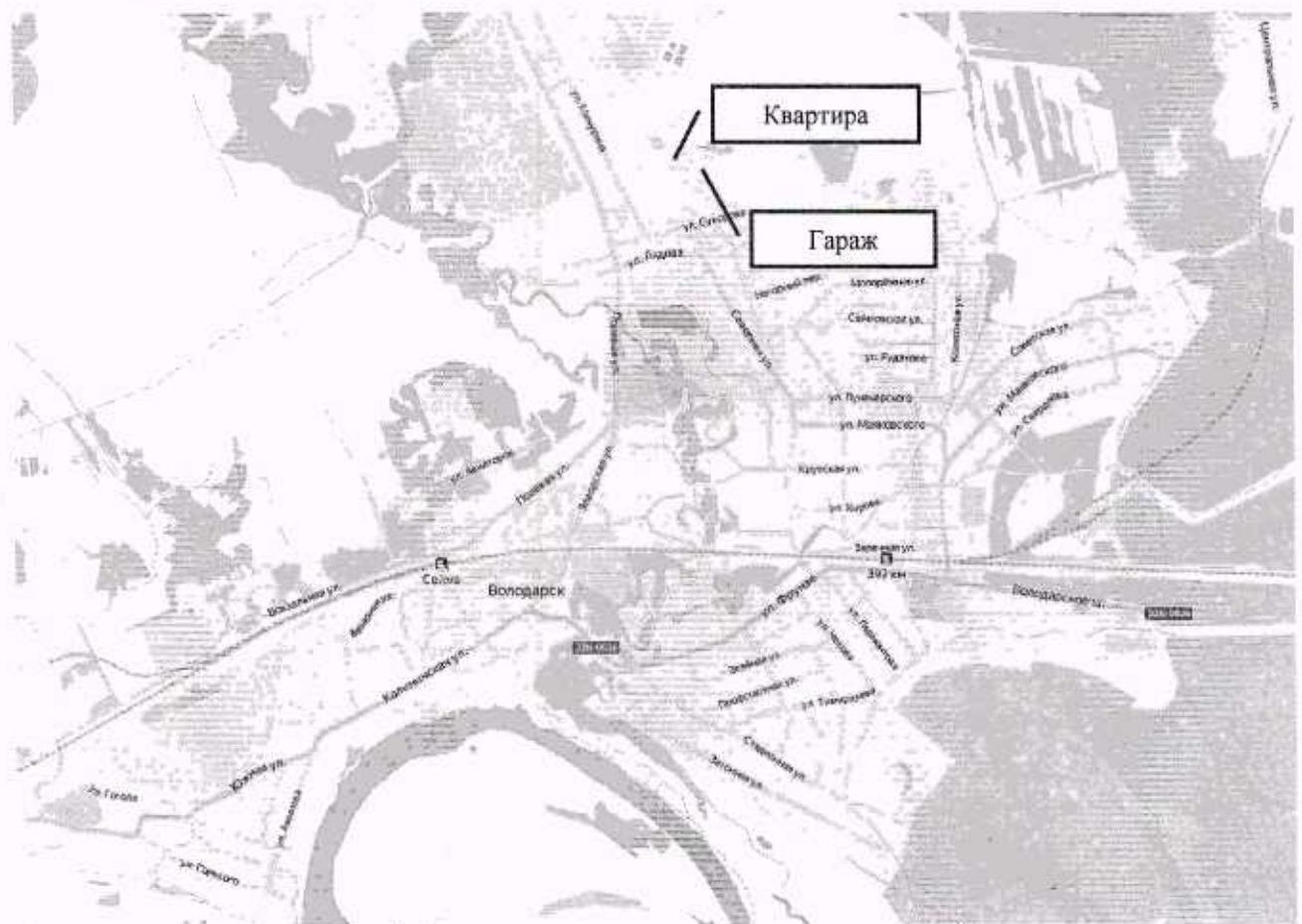


Рис. 2. Расположение квартиры и гаража на карте¹³.

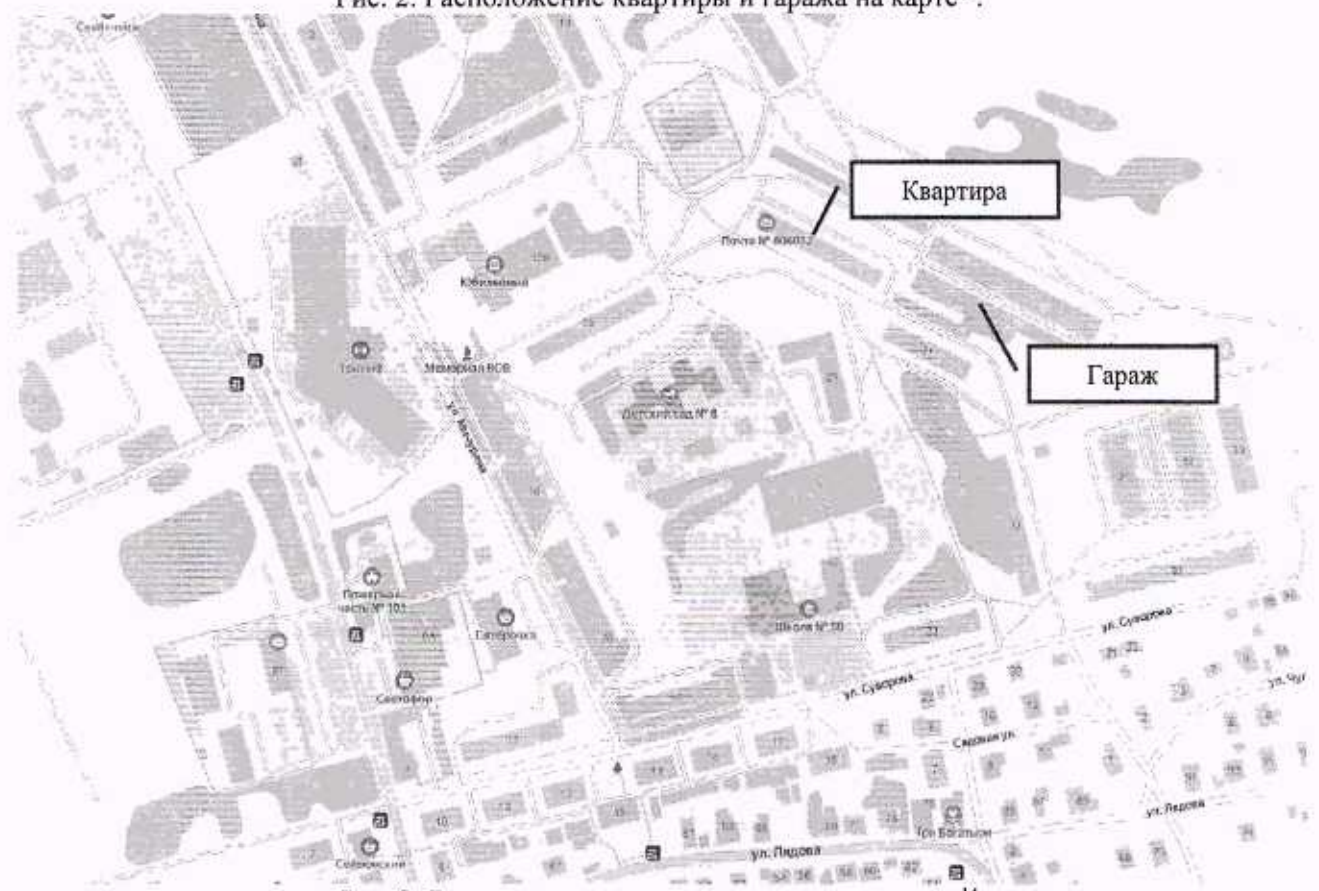


Рис. 3. Расположение квартиры и гаража на карте¹⁴.

¹³ Источник: сайт «Яндекс. Карты», 2022 г., режим доступа: <http://maps.yandex.ru/>

¹⁴ Источник: сайт «Яндекс. Карты», 2022 г., режим доступа: <http://maps.yandex.ru/>



Рис. 5. Расположение дома и участка¹⁶.

¹⁶ Источник: сайт «Яндекс. Карты», 2022 г., режим доступа: <http://maps.yandex.ru/>

3. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости объекта исследования. 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 исследования определяется использование объекта исследования, 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 земельного 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.

Так как исследуемые объекты (квартира и гараж) являются встроенными помещениями, то снести их без ущерба целому объекту нельзя. Поэтому вариант использования участка как условно-свободного в рамках данного раздела не рассматривается.

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Объект исследования, представляющий собой дом, расположен на земельном участке общей площадью 1 292 кв. м. 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 [8] 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 [8] 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 исследуемого дома представляет в большинстве своем жилые объекты, то, вероятнее всего, варианты, связанные с размещением производственно-складских и офисно-торговых объектов, будут ограничены.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

Исследуемый 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 земельного участка с улучшениями

ФИЗИЧЕСКАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ

Исследуемая квартира расположена в жилом доме. Учитывая юридическую допустимость, возможным вариантом использования оцениваемого объекта с точки зрения физической осуществимости можно только в качестве жилого помещения.

Физически исследуемый объект, представляющий собой дом, можно использовать в качестве жилой или коммерческой недвижимости.

С точки зрения физической допустимости возможно использование исследуемого помещения гаража в линии гаражной застройки в качестве производственно-складского или гаражного.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

В соответствии с Жилищным кодексом РФ, глава 3, статья 22 «Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми».

Исследуемая квартира расположена на среднем этаже жилого дома. Квартиры под объектом оценки являются жилыми. Соответственно, анализ юридических ограничений приводит к исключению второго варианта.

Использование исследуемого объекта, представляющего собой дом 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.

Исследуемый объект, представляющий собой гараж, на дату оценки имеет статус нежилого. В связи с чем, использование данного объекта в качестве жилого невозможно. Юридические ограничения по остальным указанным физически возможным вариантам отсутствуют. Таким образом, с точки зрения юридической допустимости возможно использование оцениваемого гаража в качестве офисного, торгового и производственно-складского.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

Использование оцениваемых объектов, представляющих собой дом и квартиру, в качестве жилых возможно без каких-либо дополнительных финансовых затрат. Таким образом, использование оцениваемых дома и квартиры в качестве жилых помещений является единственным физически осуществимым, юридически возможным вариантом; условие финансовой приемлемости также сохранено. Поэтому в данной работе в качестве наиболее эффективного варианта использования **квартиры и жилого дома** принимается использования их в качестве **жилых**.

Использование гаража в качестве офисно-торгового затруднено объемно-планировочными решениями объекта. Физически допустимым вариантом использования объекта, является использование его в качестве гаража, мастерской (при обязательном расположении в линии гаражной постройки). Таким образом, наиболее эффективное использование данного исследуемого объекта, использование в качестве **гаража**.

4. Анализ рынка объекта исследования

4.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта исследования

Начало военной операции на Украине обернулось масштабными санкциями против России. Визовые ограничения, частичная блокировка банковских операций, а также запрет на экспорт в РФ полупроводников, компьютеров и программного обеспечения, – лишь немногие из трудностей, которые в ближайшем будущем могут кардинально изменить жизнь всех россиян.

После того как Россия признала независимость ДНР и ЛНР, Минфин США объявил первые санкции против российских банков. В список попали ВЭБ, Промсвязьбанк и 42 их дочерних компании. Под ограничениями также оказались футбольный клуб ЦСКА (актив ВЭБа) и несколько принадлежащих «ПСБ Лизинг» судов: контейнерных, сухогрузов, нефтяных танкеров.

Спустя 2 дня Россия начала военную операцию на территории Украины, и за этим последовали незамедлительные санкции против целого ряда других финансовых учреждений.

Сильнее всего досталось ВТБ, «Открытию», Совкомбанку и Новикомбанку. Их активы в США заморозил, а всем американским и европейским компаниям запретили работать с этими банками под угрозой вторичных санкций.

Новые санкции ударят по банкам больше, чем те, что вводились в 2014 году в связи с крымскими событиями.

Российским банкам хватит средств выполнить обязательства на внутреннем рынке, – отмечает заведующий кафедрой экономической теории и экономической политики СПбГУ Александр Лякин.

На рынок недвижимости придут граждане, которые хотят сохранить сбережения от инфляции и обесценения. Это может привести к росту цен на протяжении ближайших месяцев. Но в дальнейшем можно ожидать снижения спроса и цен на большинство объектов недвижимости. Это показывает опыт 2008-2010 и 2014 годов, когда падали цены, номинированные и в иностранной валюте, и в рублях. Поддержать рынок могут меры государственной поддержки¹⁷

4.2. Классификация объектов жилой недвижимости, представляющих собой жилые дома

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома» [17], 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 стройматериалами 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

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.

¹⁷ Источник: <https://secretmag.ru/zhizn/kak-novye-zhyostkie-sankcii-skazhutsya-na-rossiyanakh-i-ekonomike-rossii.htm>

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.

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. Классификация объектов жилой недвижимости, представляющих собой квартиры

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2021. Квартиры» [18], приведена следующая классификация объектов жилой недвижимости:

1. Старый фонд, в том числе:

- **старый фонд.** Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, в замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время;
- **дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.** Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов;
- **народные стройки.** Год постройки – середине 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часть деревянные. Высотность – двух-трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки;

2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

- **сталинский (полногабаритные квартиры).** Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталиной см. в классификации 4 группы) в большинстве своем малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв. м трехкомнатные и до 40 кв. м однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв. м, санузлы раздельные;
- **хрущевки.** Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал – железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной

- площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв. м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок;
- **брежневки.** Дома, пришедшие на смену хрущевкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная – от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счет планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют;
 - **коммунальная квартира** – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двух и более пользователям и/или собственникам, не являющихся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования;
 - **гостинки (малосемейки).** Дома гостиничного типа – это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
 - **стандартная (современная, типовая) планировка.** Дома следующего (после хрущевского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных – смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии;
 - **улучшенная планировка.** Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома – 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, довольно большой кухни и лоджии. Все комнаты – изолированные. Высота потолка 2,5 м;
3. **Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:**
- **современное жилье эконом класса.** Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9–18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, двухкомнатной – от 44 кв. м 3-комнатной – от 56 кв. м, 4-комнатной – от 70 кв. м, 5-комнатной – от 84 кв. м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом;
 - **современное жилье комфорт-класса.** Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более

высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7–2,8 м. Площадь — больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные — от 53 кв. м, трехкомнатные — от 65 кв. м. Площадь кухни — от 8 кв. м. По расположению особых требований нет;

4. **Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:**

- **современное жилье бизнес- класса.** Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ»;
- **современное элитное жилье.** Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв. м двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами – это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.
- **элитные сталинки (полногабаритные квартиры).** Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок – керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты. Большие квартиры в старых

купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м. 5 и более комнат.

4.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит исследуемый объект

Наиболее эффективное использование исследуемой квартиры принимается в качестве жилого объекта. Оцениваемый объект относится к сегменту жилой недвижимости, представляющей квартиры типа «массовое современное жилье», расположенные в Володарском районе Нижегородской области.

Наиболее эффективное использование исследуемого дома и участка - 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 Володарском районе Нижегородской области».

Наиболее эффективное использование исследуемого гаража по своему прямому назначению. В связи с чем, с учетом вышесказанного, а также характеристик оцениваемого объекта его сегмент можно охарактеризовать как «гараж, расположенный в Володарском районе Нижегородской области».

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

К основным факторам, влияющим на спрос, предложение и цены (ставки) объектов можно отнести:

ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

28 февраля 2022 г., когда начали торги финансовые рынки в Азии, произошло обрушение курса российского рубля. Причиной стали суровые санкции Запада, введенные в выходные дни. По сути дела, были заморожены российские валютные резервы, и началось отключение российских банков от системы SWIFT при организации международных операций. Курс доллара по отношению к российскому рублю вырос на 40%. Если в пятницу вечером доллар стоил 84 рубля, то теперь он поднялся до 118 рублей, установив новый рекорд.

Это было одно из крупнейших падений российской валюты в современной истории, похожее по своим масштабам на худшие моменты финансового кризиса 1998 года, когда в России случился дефолт. Утром российский Центробанк повысил ключевую процентную ставку с 9,5% до 20% в попытке сдержать падение рубля, а Министерство финансов отдало распоряжение компаниям с валютной выручкой конвертировать в рубли 80% своих доходов.

Крах рубля показывает, в какой изоляции оказалось государство. Его практически изгнали с международных финансовых рынков, что может нанести колоссальный вред российской экономике. Из-за падения курса рубля существенно подорожают все импортные товары, начиная с автомобилей и кончая лекарствами. Будет труднее обслуживать внешний долг, значительная часть которого деноминирована в долларах. Падение рубля приведет к дальнейшему снижению качества жизни российского среднего класса и нанесет ущерб всем тем компаниям, которым приходится оплачивать зарубежные товары и услуги¹⁸

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

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

4.6. Выбор ценообразующих факторов

КВАРТИРЫ

Основными ценообразующими факторами для объектов жилой недвижимости (квартир) являются: тип (серия) дома, местоположение, общая площадь, материал стен; этаж, видовые характеристики, физическое состояние жилого дома, потребность в ремонте, тип отделки.

¹⁸The Economist, 03 марта 2022 г., <https://inosmi.ru/20220303/ekonomika-253257172.html>

Диапазоны корректирующих коэффициентов для большинства ценообразующих факторов приведены в таблице 9.

Диапазоны изменения ценообразующих факторов¹⁹

Таблица 9

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Статус населенного пункта	1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.		
	областной центр	1,00	
	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,73	0,87
	райцентры с развитой промышленностью	0,63	0,78
	райцентры сельскохозяйственных районов	0,47	0,65
	прочие населенные пункты	0,39	0,58
	4. Жилье повышенной комфортности.		
	областной центр	1,00	
	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,74	0,88
Местонахождение в пределах города	1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.		
	культурный и исторический центр	1,00	
	центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,88	0,91
	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,86
	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,81
	окраины городов, промзоны	0,66	0,70
	4. Жилье повышенной комфортности.		
	культурный и исторический центр	1,00	
	центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,88	0,91
	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,86
	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,82
	окраины городов, промзоны	0,67	0,72
Общая площадь (фактор масштаба)	1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки.		
	60 кв. м	0,83	0,93
	30 кв. м	1,00	
	3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.		
	90 кв. м	0,86	0,95
	60 кв. м	1,00	
Материал стен	1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.		
	кирпич	1,00	
	блоки/монолит	0,98	1,02
	панель	0,95	0,97
Этаж	1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.		
	средний	1,00	
	первый	0,93	0,95
	последний	0,95	0,97
Видовые характеристики	3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.		
	без видовых характеристик	1,00	
	с видовыми характеристиками	1,03	1,13

Также к ценообразующим факторам относится тип отделки, т.к. удельная рыночная стоимость в зависимости от состояния отделки может изменяться в 1,2 раза и более.

¹⁹ Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2022 «Квартиры». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород 2022 г.

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 коэффициентов²⁰ для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок.

Диапазоны изменения ценообразующих факторов**Таблица 10**

Наименование	Ценообразующие факторы Значение	Корректирующий коэффициент	
		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	0,84	0,87
	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,77
	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,67
	прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	0,50	0,57
	3. Таунхаусы. 4. Коттеджи		
	областные центры, столицы республик, города Федерального значения	1,00	1,00
	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,89
	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,79
	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,70
	прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	0,53	0,61
Материал стен	1. Дачи. 2. Дома. 3. Таунхаусы. 4. Коттеджи		
	кирпич	1,00	1,00
	шлакоблок	0,77	0,90
	каркас (дерево)	0,65	0,81
	клееный брус	0,78	0,90
	бревно	0,75	0,88
	пенобетонные блоки	0,82	0,93
Физическое состояние	1. Дачи. 2. Дома. 3. Таунхаусы. 4. Коттеджи		
	удовлетворительное	1,00	1,00
	хорошее	1,14	1,31
	не удовлетворительное состояние (требующее ремонта)	0,66	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	0,89
Состав коммуникаций (отопление)	2. Дома.		
	Без отопления	1,00	1,00
	печное отопление	1,05	1,15
	центральное отопление	1,17	1,25
	газовое отопление	1,13	1,25
	электрическое отопление	1,11	1,23
Состав коммуникаций (водоснабжения)	1. Дачи. 2. Дома. 4. Коттеджи		
	без водоснабжения	1,00	1,00
	водоснабжение от скважины	1,04	1,12
	центральное водоснабжение	1,09	1,19
Состав коммуникаций (канализация)	1. Дачи. 2. Дома. 4. Коттеджи		
	без канализации	1,00	1,00
	канализация в виде септика	1,03	1,12
	центральная канализация	1,11	1,23

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются:

²⁰ Источник: Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома», г. Н. Новгород, 2021 г.

- 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 оценок²¹.

Диапазоны изменения ценообразующих факторов

Таблица 11

Наименование	Ценообразующие факторы Значение	Корректирующий коэффициент	
		Минимальное значение	Максимальное значение
Передаваемые имущественные права	Собственность	1,00	1,00
	Краткосрочная аренда	0,68	0,86
	Долгосрочная аренда	0,82	0,93
Местоположение	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	1,00	1,00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,71	0,88
	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,62	0,80
	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,52	0,71
	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	0,40	0,61
Наличие коммуникаций (электроснабжение)	Отсутствует	1,00	1,00
	Имеется	1,04	1,35
Наличие коммуникаций (газоснабжение)	Отсутствует	1,00	1,00
	Имеется	1,00	1,35
Наличие коммуникаций (водоснабжение и канализация)	Отсутствует	1,00	1,00
	Имеется	1,00	1,22

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

Оценщик по данным сайтов www.multilisting.su, www.avito.ru, www.domofond.ru, www.onrealt.ru, www.nn-region.afy.ru проанализирован доступную на дату оценки информацию о предложениях к продаже квартир, жилых домов, земельных участков и гаражей, расположенных в Володарском районе Нижегородской области, в локации расположения объекта исследования.

Анализ показывает, что в указанной локации предложения к продаже квартир находятся в диапазоне 26 486 – 48 333 руб. за 1 кв. м (см. таблицу 12). Такой разброс цен обусловлен тем, что объекты имеют разную площадь, качество отделки. Учитывая характеристики исследуемой квартиры (прежде всего, современный ремонт, год постройки 1999 и т. д.), ее рыночная стоимость с учетом корректировки на торг, будет ближе к максимальному значению вышеуказанного интервала цен.

Анализ показывает, что в указанной локации предложения к продаже коттеджей находятся в диапазоне 27 807 – 74 995 руб. за 1 кв. м, земельные участки предлагаются по цене 667 – 2 083 руб./кв. м. (см. таблицы 13, 14). Такой разброс цен обусловлен тем, что объекты имеют разную площадь, качество отделки, а также обеспечены разными земельными участками. Учитывая характеристики исследуемого дома и участка (прежде всего, значительную площадь 317,1 кв. м, но наличие в доме современного ремонта и т. д.), его рыночная стоимость с учетом корректировки на торг, будет ближе к среднему значению вышеуказанного интервала цен.

Анализ показывает, что в указанной локации предложения к продаже гаражей находятся в диапазоне 4 000 – 5 417 руб. за 1 кв. м (см. таблицу 15). Такой разброс цен обусловлен тем, что объекты имеют/не имеют в составе подвал и пр. Учитывая характеристики исследуемого гаража (прежде всего, наличие в составе подвала и т. д.), его рыночная стоимость с учетом корректировки на торг, будет ближе к максимальному значению вышеуказанного интервала цен.

По мнению Оценщика, оцениваемые объекты имеют среднюю ликвидность. Срок экспозиции объектов исследования 3-6 месяцев.

²¹ Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова Т.В.), Бабенко Р.В., Нестерова Д. В., Потемкин Д.С., Евтеев И. Акобян А.А., «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки», г. Н. Новгород, 2022 г.

Предложение к продаже квартир, расположенных в Володарском районе Нижегородской области

Таблица 12

n/n	Текст объявления	Местоположение	Источник	Телефон	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./ кв. м.	Обоснование применения/отказа от аналога
1	3-х комнатная квартира (финский проект) 3/5 (панель), площади 66,4/44/8 прихожая 11,5 кв. м. встроенные шкафы, лоджия застекленная, евроремонт, полы-дубовый паркет в комнатах, в ванной финский кафель, санузел раздельный, окна-деревопластик, регулятор батарей	Володарский район, пос. Новосмолинский, Танковая, 13	https://www.gipernn.ru/prod/azha-kvartir/3-komnatnaya-poselok-novosmolinskiy-volodarskiy-rayon-id2752255	8-908-161-59-86	2 600 000	66,4	39 157	Объект используется в качестве аналога 1, т.к. наиболее сопоставим по назначению, имеется достаточно информации для определения прочих ценообразующих факторов
2	Двухкомнатная квартира на втором этаже пятиэтажного дома, не угловая. 2 балкона, один из которых остеклен пластиком, второй открытый. Балконы и окно (в спальне, пластиковое) выходят на одну сторону. Установлены счётчики на горячую, холодную воду.	Володарский район, пос. Новосмолинский, Шоссейная, 8	https://www.gipernn.ru/prod/azha-kvartir/2-komnatnaya-poselok-novosmolinskiy-volodarskiy-rayon-id2842549	8-929-039-29-09	1 900 000	47,1	40 340	Объект используется в качестве аналога 2, т.к. наиболее сопоставим по назначению, имеется достаточно информации для определения прочих ценообразующих факторов
3	Двухкомнатная квартира улучшенной планировки, 4/5 этаж/этажность, панель, состояние хорошее, с/у раздельный, балкон, пластиковые окна, трубы новые	г. Володарск, Военный городок, 70	https://www.avito.ru/volodarsk/kvartiry/2-k_kvartira_50m_45et_2433662960	8-903-603-01-46	2 000 000	50,0	40 000	Объект используется в качестве аналога 3, т.к. наиболее сопоставим по назначению, имеется достаточно информации для определения прочих ценообразующих факторов
4	Однокомнатная квартира улучшенной планировки 32,6 кв. м, ремонт типовой, трубы пластик, счетчик на воду имеется, окна пластиковые, балкон застеклен, с улицы стена утеплена	г. Володарск, ул. Мичурина, д.17	https://nn.domclick.ru/card/sale_flat_1598235041?utm_campaign=domclick_vitri_na_20210100080_cpa_fid&utm_source=onreal&utm_medium=cpa&utm_content=56968093	8-960-170-85-27	1 500 000	32,6	46 012	Объект используется в качестве аналога 4, т.к. наиболее сопоставим по назначению, имеется достаточно информации для определения прочих ценообразующих факторов
5	Квартира жилая, но требует ремонта. Ванная сделана. Трубы заменены. В доме магазины. Рядом поликлиника, ФОК, стадион, футбольное поле, магазины. Чистый подъезд, адекватные соседи.	г. Володарск, ул. Мичурина, д.5	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-volodarsk-5748131163	8-987-530-42-69	2 900 000	60	48 333	Отказ от использования в связи с тем год постройки аналога датируется 1971 годом (объект оценки датируется 1989 годом), данный объект не является аналогом объекту оценки
6	Небольшая 2х комнатная квартира в жилом состоянии со своим АГВ, квартира в чистой продаже	г. Володарск, ул. Суворова, д.14	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-volodarsk-5764428765	8-993-300-30-78	980 000	37	26 486	Отказ от использования в связи с тем год постройки аналога датируется 1967 годом (объект оценки датируется 1989 годом), данный объект не является аналогом объекту оценки

Предложение к продаже коттеджей, расположенных в Володарском районе Нижегородской области

Таблица 13

n/p	Текст объявления	Местоположение	Источник	Телефон	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./ кв. м.	Площадь земельного участка, кв. м.	Обоснование применения/отказа от аналога
1	Двухэтажный большой коттедж, в цокольном этаже расположены: русский бильярд, сауна, котельная с двумя котлами, кладовая комната, на первом этаже есть теплый пол, кухня-гостиная, комната, санузел с душевой кабиной, здесь имеется два входа: зимний и летний, на втором этаже расположены три комнаты, 2 санузла, один из хозяйской спальни - с душевой кабиной, в доме остается кухня, мебель по - договоренности, вокруг дома выложено красивой брусчаткой, на территории стоит большой контейнер, как хозблок, рядом есть навес для двух автомобилей, беседка в саду располагает к отдыху, посажены плодовые кустарники и деревья, заложен вишневый сад, по периметру дома посажены туи, елочки, розы, хризантемы	Володарск, Корчагиной, 8	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-volodarsk-5982223053	8-958-759-05-83	19 500 000	299,3	65 152	4 350	Объект используется в качестве аналога 1, т.к. наиболее сопоставим по назначению, имеется достаточно информации для определения прочих ценообразующих факторов
2	Жилой дом, в доме вода, канализация, отопление, 2 с/у на первом и втором этаже, в доме 5-ть комнат, куплен кирпич на облицовку дома, рядом автобусная остановка и ж/д станция	Володарск, Солнечная	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-volodarsk-160740866	8-915-950-85-63	5 500 000	110,0	50 000	1 000	Отказ от использования в связи с наличием нестыковок в объявлении. На фото объявления представлен дом, декоративно обложенный кирпичом. В объявлении имеется информация о наличии кирпича для облицовки. Кроме того, в объявлении указан материал стен – сэндвич. Как правило, такого рода стены не подлежат декоративной кладке кирпичом. Продавец прокомментировать ситуацию не может
3	Земельный участок с построенным на нем новым 2-х этажным домом без отделки, добротный фундамент высотой 1200*400 со сваями глубиной 1800 и шагом между сваями 1800, стена газосиликатный блок PORITEP 625*250*400 D500, перекрытия ж/б плиты, под плитами залит армопояс, качественные заводские пластиковые окна с энергосберегающим стеклопакетами, крыша металлочерепица, утепление 200 мм, фасад утепление 100 мм, штукатурка кароед, покрашен фасадной силикатной краской, цоколь мозаичная антивандальная штукатурка, установлена заводская металлическая дверь с терморазрывом, водосточка и подшив софитами сделан	Володарский район, Решетиха, 70 лет Победы	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-reshetiha-3301293646	8-961-634-36-84	5 200 000	187,0	27 807	940	Объект используется в качестве аналога 2, т.к. наиболее сопоставим по назначению, имеется достаточно информации для определения прочих ценообразующих факторов
4	Дом построен и оформлен с землей в собственность, участок 10 соток, забор по периметру, коммуникации заведены в дом, фундамент - монолитная плита 500 мм, несущие стены - газосиликатные блоки, перекрытия - плиты, перегородки - кирпич, перемычки - монолит с утеплением, облицовка фасада - комбинированная, 1 этаж - керамический кирпич, 2 этаж - «Сэндвич», кровля - утепленная, многослойная гибкая черепица, окна - Rehau 70 мм с хорошей фурнитурой, двери металлические входные	Володарск, Песчаная, 34	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-volodarsk-5313634349	8-987-540-82-94	8 100 000	250,0	32 400	1 000	Объект используется в качестве аналога 3, т.к. наиболее сопоставим по назначению, имеется достаточно информации для определения прочих ценообразующих факторов

Заключение эксперта №344 по вопросу об определении начальной цены недвижимого имущества

n/p	Текст объявления	Местоположение	Источник	Телефон	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./ кв. м.	Площадь земельного участка, кв. м.	Обоснование применения/отказа от аналога
5	Дом, подключен к центральному водоснабжению, газоснабжению, электроснабжению, канализация-септик, 1-этаж: кухня-гостиная, зал-гостиная, спальня, ванная-туалет; кладовая, 2 этаж-туалет, 2 комнаты, земельный участок 5,3 сот, ровный, без насаждений, имеется большой кирпичный гараж	Володарский район, Решетиха, 22 массив улицы Савельева, 4	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-reshetih-5664557315	8-906-579-01-96	9 500 000	182,0	52 198	530	Объект используется в качестве аналога 4, т.к. наиболее сопоставим по назначению, имеется достаточно информации для определения прочих ценообразующих факторов
6	Двухэтажный дом с земельным участком расположенный на причале, с шикарным видом зимой и летом, закрытая территория, черновая отделка, все коммуникации проведены, на первом этаже расположено: сан узел, прихожая, большая кухня, зал, парилка, душевая, котельная, на втором этаже расположено: 3 комнаты, коридор	Володарск, Корчагиной	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-volodarsk-6019033357	8-964-835-88-96	10 500 000	181,3	57 915	1 000	Отказ от использования в связи с отсутствием информации о материале стен дома
7	Дом одноэтажный, в предчистовой отделке, газ и отопление под ключ, котёл Navien, свет в доме, канализация подведена, септик, теплый пол, центральный водопровод, крыша Grandline металлочерепица цвет RAL8017 (шоколад), утепление перекрытий крыши URSA 20 см, окна Rehau, темный дуб с ламинацией, энергосберегающие, предчистовая отделка (штукатурка стен), наливной пол, входная дверь с терморазрывом, отопление: газовое, канализация: септик, улучшенная черновая отделка, также имеются: котельная	Володарск, Южная, 17	https://realty.ya.ru/offer/4646744660309382631/	8-903-340-11-29	7 850 000	144,0	54 514	1 600	Отказ от использования в связи с наличием нестыковок в объявлении. В объявлении одновременно указано, что дом находится по адресу: Володарск, Южная, 17 и в Бурцево
8	Двухэтажный дом из бруса, через переход построен такое 2-х этажный гостевой дом со всеми удобствами, 2021 г на участке, газ, электричество, скважина, 4 септика, новая отапливаемая баня 6*4, теплица 9*4, все плодово-ягодные посадки, забор с автоворотами, навес на 5 машин, за забором река, пляж, водоохранная зона	Володарск, Затонная	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-volodarsk-4288887716	8-958-748-24-05	14 999 000	200,0	74 995	1 100	Отказ от использования, поскольку указано, что в состав входит также гостевой дом. Информация о гостевом доме минимальна

Предложение земельных участков, расположенных в Володарском районе Нижегородской области

Таблица 14

п/п	Текст объявления	Местоположение	Источник	Телефон	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Обоснование применения/отказа от аналога
1	Земельный участок под застройку, ровный.	Володарск	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volodarsk-5381538665	8-986-740-61-26	630 000	875	720	Объект используется в качестве аналога 1, т.к. наиболее сопоставим по назначению, имеется достаточно информации для определения прочих ценообразующих факторов
2	Участок, рядом свет, газ, вода, кадастровый номер 52:22:1100007:6573	Володарск, Солнечная	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volodarsk-5692756181	8-910-057-06-56	1 000 000	1 500	667	Объект используется в качестве аналога 2, т.к. наиболее сопоставим по назначению, имеется достаточно информации для определения прочих ценообразующих факторов
3	Земельный участок под ИЖС, газ проходит рядом, кадастровый номер 52:22:1100002:1142	Володарск, Полевая	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volodarsk-5578665523	8-910-006-23-63	640 000	800	800	Объект используется в качестве аналога 3, т.к. наиболее сопоставим по назначению, имеется достаточно информации для определения прочих ценообразующих факторов
4	Земельный участок, кадастровый номер 52:22:1100007:6731, категория земель: земли населенных пунктов, асфальт до участка, все коммуникации на границе участка (газ, электричество, интернет-оптоволокну), сосед только с одной стороны, участок ровный, прямоугольной формы 25х40 метров	Володарск, Лядова, 129	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volodarsk-5896778697	8-910-100-76-46	1 150 000	1 400	821	Объект используется в качестве аналога 4, т.к. наиболее сопоставим по назначению, имеется достаточно информации для определения прочих ценообразующих факторов
5	Земельный участок. Есть газ, свет, вода. На участке цокольный этаж дома после пожара. Размер строения 7х8 метров. По дополнительным вопросам звоните.	Володарск, Чапаева	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volodarsk-5505764731	8-910-792-36-32	1 000 000	1 100	909	Отказ от использования, поскольку имеется цоколь (после пожара)
6	Земельный участок, кадастровый ном.: 52:22:1100007:5983, разрешенное использование-ИЖС, по периметру участка установлены столбы для забора, подведено электричество, рядом с участком точка подключения газа, подъезд к участку с двух сторон	Володарск, Рудакова, 22	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volodarsk-5526839386	8-986-740-84-16	1 000 000	1 000	1 000	Отказ от использования, поскольку имеется сооружение на участке
7	Участок обнесен забором, на участке залит фундамент 6 на 6, сделана планировка участка и подведено электричество	Володарск, Песчаная	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volodarsk-3580334754	8-986-741-05-62	1 500 000	1 000	1 500	Отказ от использования, поскольку имеется фундамент на участке
8	Земельный участок, рядом река, озеро, школа, ФОК, автобусные остановки, участок давно не используется, поэтому зарос, требуется вырубка небольших деревьев и чистка территории, есть баня бревенчатая не новая б/у, газа, воды, электричества нет	Володарск, Лядова, 4	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volodarsk-3824746344	8-987-112-42-62	2 500 000	1 200	2 083	Отказ от использования, поскольку имеется баня на участке

Предложение гаражей, расположенных в Володарском районе Нижегородской области

Таблица 15

п/п	Текст объявления	Местоположение	Источник	Телефон	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Обоснование применения/отказа от аналога
1	Гараж от собственника, у гаража крыша новая, пол есть, торг на месте	Володарск	https://www.avito.ru/volodarsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_2533864426	8-910-057-06-56	105 000	нет данных	нет данных	Отказ от использования, поскольку площадь гаража не известна
2	Гараж около стадиона, крыша из профлиста	Володарский район, Ильиногорск	https://www.avito.ru/ilinogorsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2322905529	8-910-006-23-63	100 000	20	5 000	Отказ от использования, поскольку в гараже отсутствует погреб (в отличие от исследуемого объекта)
3	Гараж в кооперативе «Треугольник», крыша не течёт, пол кирпич, хороший сухой погреб	Володарский район, ГК Треугольник	https://olan.ru/obl-nizhegorodskaya/r-n-volodarskiy/sale-vehicle-garage/brick/56841089-24-0-m-120000-rub-gorodskoe-poselenie-rabochiy-posyolok-ilinogorsk	8-910-100-76-46	120 000	24	5 000	Объект используется в качестве аналога 1, т.к. наиболее сопоставим по назначению, имеется достаточно информации для определения прочих ценообразующих факторов
4	Гараж, свет в гараже есть, яма для машины тоже есть, и погреб, счётчик по показанию электроэнергии установлен новый, крышу гаража поменял, так как требовался не большой ремонт крыши, без торга	Володарский район, Мулино, Песчаная	https://olan.ru/obl-nizhegorodskaya/r-n-volodarskiy/p-mulino/sale-vehicle-garage/brick/71370270-30-0-m-120000-rub-volodarskiy-munitsipalnyy-okrug	8-910-792-36-32	120 000	30	4 000	Объект используется в качестве аналога 2, т.к. наиболее сопоставим по назначению, имеется достаточно информации для определения прочих ценообразующих факторов
5	Гараж с погребом, воды в нём не бывает	Володарск, Мичурина	https://olan.ru/obl-nizhegorodskaya/r-n-volodarskiy/g-volodarsk/sale-vehicle-garage/brick/68957965-24-0-m-130000-rub	8-986-740-84-16	130 000	24	5 417	Объект используется в качестве аналога 3, т.к. наиболее сопоставим по назначению, имеется достаточно информации для определения прочих ценообразующих факторов
6	Гараж, 4х6, есть смотровая яма, погреб, свет, место под печь, навес перед гаражом, ворота утеплены, крыша перекрыта железом, без торга	Володарский район, Мулино, 2-я Зеленая	https://olan.ru/obl-nizhegorodskaya/r-n-volodarskiy/p-mulino/sale-vehicle-garage/brick/68566722-24-0-m-130000-rub-ul-zelenaya-2-ya-mulino-volodarskiy-munitsipalnyy-okrug	8-986-741-05-62	130 000	24	5 417	Объект используется в качестве аналога 4, т.к. наиболее сопоставим по назначению, имеется достаточно информации для определения прочих ценообразующих факторов

4.8. 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 регионов²².
2. Цены предложений по продаже квартир, расположенных в Володарском районе Нижегородской области, находятся в диапазоне 26 486 – 48 333 руб. за 1 кв. м (см. таблицу 12).
3. Цены предложений к продаже коттеджей, расположенных в Володарском районе Нижегородской области находятся в диапазоне 27 807 – 74 995 руб. за 1 кв. м. (с учетом стоимости участка, отнесенного к объекту) (см. таблицу 13).
4. Цена предложения к продаже гаражей, расположенных в Володарском районе Нижегородской области составляет 4 000 – 5 417 руб./кв. м (см. таблицу 15).
5. По мнению Оценщика, оцениваемые объекты имеют среднюю ликвидность. Срок экспозиции объектов исследования 3-6 месяцев

²² 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 №№1,2,3,7 [3,4,5,6], оценка имущества должна производиться с использованием следующих подходов:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта исследования, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта исследования, с учетом износа и устареваний;
- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта исследования путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;
- **доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта исследования.

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж, поскольку данный метод является наиболее предпочтительным при оценке недвижимости, он опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние и ожидания рынка.

В распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации о характеристиках и ценах предложений к продаже объектов, которые относятся к тому же сегменту рынка, что и объект исследования, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода обоснованным.

Поскольку в распоряжении Оценщика имеется техническая информация только в отношении объекта «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840» Оценщик только для расчета рыночной стоимости данного объекта использует затратный подход. В рамках затратного подхода для жилого дома применяется метод аналогов.

В связи с вышесказанным, в рамках данного отчета Оценщик использует для расчета рыночной стоимости объектов капитального строительства «Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449, «Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702» только сравнительный подход, для объекта «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840» сравнительный и затратный подходы.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж, поскольку данный метод является наиболее предпочтительным при оценке недвижимости, он опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние и ожидания рынка.

В распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации о характеристиках и ценах предложений к продаже объектов, которые относятся к тому же сегменту рынка, что и объект исследования, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода обоснованным.

6. Методика и процесс оценки

6.1. Затратный подход

6.1.1. Методика оценки

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

Затратами на воспроизводство объекта исследования являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта исследования с использованием применявшихся при создании объекта исследования материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта исследования являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки [3].

Реализация затратного подхода в данном случае предполагает осуществление следующих процедур в соответствии с ФСО № 7 [6].

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства в рыночных ценах на дату проведения оценки (далее – затраты на создание).
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя и величины физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости единого объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков [6], рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

При проведении оценки используются затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. В рамках этих подходов методические рекомендации предлагают следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж предполагает наличие сделок с земельными участками. Метод и его модификации применяются в случае наличия рынка земельных участков назначения, аналогичного назначению оцениваемого участка.

Для метода выделения необходимо наличие данных техпаспорта по объекту-аналогу для расчета затрат на создание, что практически невозможно в каждой конкретной ситуации.

Необходимым условием метода распределения является наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Для расчета этого коэффициента необходимо наличие и обработка большого количества статистических данных, что затрудняет его использование.

Метод капитализации земельной ренты основан на предположении получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка предполагает наличие данных о рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод предполагаемого использования используется, как правило, в случае когда анализ наиболее эффективного использования выявил необходимость сноса или реконструкции существующих улучшений.

РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Определение затрат на создание объектов капитального строительства базисно-индексным методом

В соответствии с данным методом показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам пересчета (индексам) на дату оценки [14]. В данном случае, затраты на создание определяются посредством умножения первоначальной (балансовой) или восстановительной стоимости объекта (далее – базовой стоимости) в ценах года постановки на баланс на соответствующий индекс, обеспечивающий приведение базовой стоимости к ценам на дату оценки. В случае постановки объекта на учет путем его строительства хозяйством необходимо дополнительно умножить на коэффициент прибыли девелопера.

$$ЗС = БС_{\text{бн}} * I_{\text{бн-до}} \quad (2)$$

где:

ЗС – затраты на создание

БС_{бн} – базовая стоимость на дату постановки на учет, либо в ценах на дату последней переоценки, если проводилась переоценка объекта

I_{бн-до} – индекс перехода от цен в уровне базовой стоимости к ценам на дату проведения оценки.

К достоинствам данного метода следует отнести простоту реализации и минимальный набор требуемой информации. Недостатком является низкая точность расчетов, особенно в случае значительного возраста объекта. Значительные искажения вносятся в результате проведения периодических переоценок – используемым индексам зачастую не уделяется должного внимания. Поэтому применение индексного метода оправдано в случаях:

- Небольшого срока эксплуатации объекта (в случае постановки объекта на учет путем приобретения - срока эксплуатации с момента приобретения).
- В других случаях, когда более точная информация об объекте отсутствует, или если объект обладает рядом существенных отличий от аналогов. Тогда данный метод является единственным, позволяющим судить о стоимости объекта путем определения затрат на воспроизводство аналогичного по полезности объекта.

Определение затрат на создание объектов капитального строительства методом аналогов

Метод аналогов – метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим характеристикам и на время строительства [14]. Данный метод широко применяется при расчете затрат на создание недвижимого имущества. В качестве источника информации о затратах на строительство аналогичных объектов могут быть использованы данные справочников «Укрупненные показатели стоимости строительства» (УПСС), выпускаемые фирмой «КО-ИНВЕСТ». Расчет затрат на создание методом аналогов с использованием справочников укрупненных показателей включает следующие этапы:

1. Определение базовых затрат на создание (ЗС_б) объекта аналогичной полезности в ценах базового года.
2. Определение корректирующих поправок для устранения различий объекта оценки от аналога.
3. Определение коэффициента прибыли девелопера.
4. Расчет индекса перехода от цен базового года к текущим ценам.
5. Расчет затрат на создание в текущих ценах.

Базовые затраты на создание

Как правило, расчет базовых затрат на создание производится по формуле:

$$ЗС_{\text{б}} = V_{\text{объект}} * УЗС_{\text{аналог}} \quad (3)$$

где:

$V_{объект}$ – строительный объем или иной показатель размера объекта недвижимости.

$УЗ_{аналог}$ – удельные затраты на создание аналога объекта оценки.

Индекс пересчета

Индекс пересчета затрат на создание объекта в текущий уровень цен определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпускаемого фирмой КО-ИНВЕСТ.

Корректирующие поправки

Корректирующие поправки вносятся для учета отличий аналога от объекта оценки. Обычно учитывают различие в основных характеристиках – общем строительном объеме (эффект масштаба), материале конструктивных элементов и т.п.

Затраты на создание в ценах на дату проведения оценки

Затраты на создание определяются по формуле:

$$ЗС = ЗС_б * I_{баз. год-ДО} * \prod_{i=1}^n k_i \quad (4)$$

где:

$ЗС_б$ – базовые затраты на создание в ценах базового года.

$I_{баз. год-ДО}$ – индекс перехода от цен базового года к ценам на дату проведения оценки.

$\prod k_i$ – произведение корректирующих поправок.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Прибыль предпринимателя (девелопера) включается в расчет рыночной стоимости объекта, поскольку предполагается, что заказчик аналогичного нового строительства, в случае его продажи, заложит в стоимость собственную норму прибыли. При этом девелопер, вкладывая деньги в строительство, должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость.

Прибыль девелопера – это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика. Значения в интервале от 10% до 30%, принимаемые некоторыми оценщиками на основании интервью с девелоперами, не подвергаются анализу этих показателей на соответствие требованиям типичности – с точки зрения рыночных предпочтений и реальностей.

Анализ результатов расчета значений прибыли девелопера, полученных с использованием различных вводных параметров (доля авансового платежа, продолжительность строительства), показывает, что указанный диапазон значений при обычной норме авансовых платежей (20%-30%) формируется ожиданиями инвесторов для проектов со сроками реализации до 7 кварталов. Вместе с тем ясно, что для крупных объектов со сроками строительства от двух и более лет типичный инвестор должен принимать более высокие значения прибыли.

Согласно Методике Санкт-Петербургского технического университета (СПбГУ), разработанной профессором Е.С. Озеровым, прибыль девелопера может быть определена по формуле:

$$ПД = 0,5 * n * y (1 + 0,33n * y + Ca (1 + 0,66n * y + 0,66n^2 * y^2)) \quad (5)$$

где:

ПД – прибыль девелопера;

n – нормативный срок строительства (лет);

y – норма отдачи на вложенный капитал;

Ca – доля авансового платежа к общей стоимости строительства.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Износ и устаревания складываются из физического износа, функционального и экономического устареваний. Величина износа и устареваний рассчитывается по формуле:

$$ИУ = 1 - (1 - I_{физ})(1 - I_{фнк})(1 - I_{экон}) \quad (6)$$

где:

ИУ – величина износа и устареваний.

$I_{физ}$ – физический износ в долях от затрат на создание.

$I_{фнк}$ – функциональное устаревание в долях от затрат на создание.

$I_{экон}$ – экономическое (внешнее) устаревание в долях от затрат на создание.

Определение физического износа

Физический износ – это износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов. В наибольшей степени отражают истинную величину физического износа методы, основанные на анализе фактического состояния объектов средствами интроскопии и технической диагностики. Эти методы, однако, очень трудоемки и могут быть использованы только при оценке единичных объектов, когда техническое состояние объекта, главным образом, определяется внутренними (скрытыми) параметрами. Более доступными следует признать методы, основанные на визуальном осмотре объектов и их поэлементном анализе.

Наиболее распространенными методами определения физического износа имущества являются:

- обследование физического состояния объекта в целом, его отдельных элементов; при необходимости проведение технического диагностирования и интроскопии.
- определение износа по данным экспертной шкалы, приведенной в специальной литературе (метод экспертных оценок).
- определение износа методом срока жизни объекта.
- определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных элементов.

Наиболее точным является метод технического диагностирования. Однако он очень трудоемкий, требует привлечения специализированных средств технической диагностики и связан со значительными временными затратами.

Метод экспертных оценок (определение износа по данным экспертной шкалы, приведенной в специальной литературе) достаточно часто используется экспертами из-за его простоты и удобства применения.

Наиболее распространенным является метод определения износа методом срока жизни объекта. В соответствии с этим методом процент физического износа рассчитывается как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни. При этом, если условия эксплуатации оцениваемых объектов стандартные и соответствуют установленным требованиям, то эффективный возраст можно считать равным фактическому сроку эксплуатации. В качестве срока экономической жизни в этом случае можно принять срок, рассчитанный на основании единых норм амортизации. Тогда величина износа рассчитывается, как произведение фактического срока эксплуатации на норматив амортизационных отчислений при условии линейной модели амортизации.

Величина физического износа дома методом экономической жизни рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{ФИ} = (\text{ЭВ}/\text{ТС}) * 100\% \quad (7)$$

где:

- ФИ – физический износ;
 ЭВ – эффективный возраст;
 ТС – типичный срок экономической жизни.

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание – это потеря стоимости объекта вследствие относительной неспособности объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей.

Обычно методы оценки функционального устаревания предполагают сравнение характеристик оцениваемого объекта с характеристиками аналога, цена которого используется для определения затрат на создание объекта. Таким образом, величина функционального устаревания не является неизменной характеристикой объекта, а зависит от выбора аналога.

Определение экономического устаревания

Экономическое (внешнее) устаревание представляет собой уменьшение стоимости объекта в результате изменения внешней экономической ситуации. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Наиболее часто причиной внешнего устаревания в условиях постсоветского периода является резкое снижение спроса на производственные помещения большой площади, на производственные комплексы, включающие много объектов, невостребованность производственных площадей, носящих специфику конкретных производств.

Экономическое (внешнее) устаревание зависит от большого числа факторов, причем не всегда удается выявить наличие того или иного фактора и доказать, что обесценение происходит именно по этой причине. Экономическое (внешнее) устаревание обычно относится к зданиям и сооружениям, которые из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент времени привлекают относительно небольшое число потенциальных покупателей. Обычно величина экономического (внешнего) устаревания измеряется потерей возможного дохода от эксплуатации, обусловленной внешними факторами.

В литературе содержится описание методов определения экономического (внешнего) устаревания. В основе своей они опираются на анализе степени загрузки активов предприятия (метод недоиспользования). В некоторых работах экономическое устаревание определяется методом, основанном на данных об изменении макро- и микро- факторов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Стоимость объектов капитального строительства рассчитывается по формуле:

$$ЗСИУ = ЗС * (1 + ПД) - ИУ \quad (8)$$

где:

ЗСИУ - затраты на создание объекта с учетом износа и устареваний;

ЗС - затраты на создание;

ИУ - величина износа и устареваний.

ПД - прибыль предпринимателя (девелопера)

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Как правило, рыночная стоимость единого объекта недвижимости с использованием затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$РС = ЗСИУ + З \quad (9)$$

где:

РС - рыночная стоимость объекта;

ЗСИУ - затраты на создание объекта с учетом износа и устареваний;

З - рыночная стоимость земельного участка.

6.1.2. Процесс оценки

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

К оцениваемому дому относится земельный участок общей площадью 1 292 кв. м. Определение рыночной стоимости земельного участка, отнесенного к объекту исследования, осуществляется с применением метода сравнения продаж в рамках пункта 6.2.3. Рыночная стоимость земельного участка, отнесенного к объекту оценки, составляет 860 472 руб.

РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Расчет затрат на создание объекта капитального строительства был произведен Экспертом на основании метода аналогов.

Для определения удельных затрат на создание оцениваемых объектов использовались данные сборника укрупненных показателей стоимости строительства, выпускаемых фирмой «КО-ИНВЕСТ» «Жилые дома» [9] в ценах на 1 января 2020 г. (стр.371).

Объект, выбранный в качестве аналога, приводится в таблице ниже.

Индекс пересчета

Значение индекса для пересчета базовой стоимости, принятой по данным сборника УПСС в ценах на 1 января 2020 г., принимались по данным Межрегиональных информационно-аналитических бюллетеней «Индексы цен в строительстве» №115 КО-ИНВЕСТ [10] и составляет для КС-2 (для Нижегородской области).

Значение индекса пересчета по данным сборника УПСС 2020 г. на дату оценки

Таблица 16

№ п/п	Показатель	Источник	КС-2
1	Индекс пересчета с 01.01.2016 г. по 01.01.2018 г.	[10], раздел 2.2.3.1, стр. 77	0,669
2	Индекс пересчета с 01.01.2000 г. по дату оценки по региону объекта оценки	[10], раздел 2.1, стр. 49	9,775
3	Индекс пересчета с 01.01.2000 г. на 2017 г. по региону объекта оценки	[10], раздел 2.1, стр. 49	9,581
4	Индекс пересчета с 01.01.2000 г. на 2017 г. по региону объекта оценки	Стр.2/Стр.3	1,020
5	Индекс пересчета с 01.01.2018 г. по дату оценки	Стр.1*Стр.4	0,683

Корректирующие поправки

В случаях, когда оцениваемый объект и аналоги имеют значительное различие, необходимо сделать соответствующие корректировки. В данном случае имеется различие в площади и отделке.

Объект оценки имеет площадь 317,1 кв. м., объект-аналог от 250 до 300 кв. м. Согласно данным сборника укрупненных показателей стоимости строительства, выпускаемых фирмой «КО-ИНВЕСТ» «Жилые дома» корректировка на площадь составит **1,0**.

Объекты жилой недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

Согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома» [17] 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), коммуникационный 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 построенном 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 чистовые стяжка (применяют специальные шпательные составы, гипсократон, 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 17

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	590	-4 789	-5 248	-9 818	-13 628	-21 705
	Требуется капитального ремонта	-590	0	-5 379	-5 838	-10 407	-14 218	-22 295
	Под чистовую отделку	4 789	5 379	0	-459	-5 029	-8 839	-16 916
	Требуется косметического ремонта	5 248	5 838	459	0	-4 570	-8 381	-16 457
	Современный	9 818	10 407	5 029	4 570	0	-3 811	-11 887
	Комфортный	13 628	14 218	8 839	8 381	3 811	0	-8 076
	Элитный	21 705	2 295	1 616	16 457	1 187	8 076	0

Помещения оцениваемого дома представлены с современным ремонтом. Помещения объекта-аналога имеют в своем составе комфортную отделку. Доля элемента «отделка» согласно данным сборника укрупненных показателей стоимости строительства, выпускаемых фирмой «КО-ИНВЕСТ» составляет 9,16%. Таким образом, корректировкой 0,91 Эксперт доводит объект до состояния «без отделки». Далее применяет аддитивную поправку в размере $9\,818 \times 317,1 = 3\,113\,288$ руб.

Расчет затрат на создание объекта капитального строительства

Таблица 18

Наименование и описание оцениваемого объекта	Наименование и описание объекта-аналога	Площадь объекта исследования, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Базовые удельные затраты на создание без НДС, руб./кв. м	Источник
Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840 Фундамент – бетонный; Стены – газосиликатные блоки; Перекрытия – деревянные утепленные; ВИС – электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление; Тип ремонта – современный; Класс конструктивных систем КС-2	Жилой дом индивидуальный, 2 этажа Фундамент – железобетонный; Стены – бетонные блоки; Перекрытия – дерево; ВИС – электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление Тип ремонта – комфортный; Класс конструктивных систем КС-2	317,1	от 251,0 до 300,0	42 463,0	УПСС "Жилые дома" 2020 г., код гл ЖЗ.02.003.1227, стр.405

Расчет затрат на создание объекта капитального строительства

Таблица 19

Наименование исследуемого объекта	Площадь, кв. м	Базовые удельные затраты на создание без НДС, руб./кв. м	Базовые затраты на создание без НДС, руб.	Индекс	НДС	Корректирующая поправка			Затраты на создание, руб.
						площадь	отделка		
Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840	317,1	42 463,0	13 465 017	0,683	1,20	1,0	0,91	3 113 288	13 155 982

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Коэффициент прибыли девелопера (предпринимателя) включается в расчет рыночной стоимости объекта, поскольку предполагается, что заказчик аналогичного нового строительства, в случае его продажи, заложит в стоимость собственную норму прибыли. При этом девелопер (предприниматель), вкладывая деньги в строительство должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость.

Прибыль девелопера (предпринимателя) – это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома» [17]:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Дачи	12,9%	8,6%	17,3%
2. Дома	13,6%	9,3%	17,9%
3. Таунхаусы	15,3%	10,3%	20,3%
4. Коттеджи	15,8%	10,5%	21,2%

Таким образом, коэффициент прибыли предпринимателя, составит в рамках данного отчета 1,158.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Определение физического износа

Оценка физического износа проводится методом хронологического возраста. Нормативный возраст жилого дома определяется по данным, приведенным в таблице²³ 20.

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Таблица 20

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные облегченные	Каменные бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных «ступенях» или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных «ступенях» или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

²³ Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>

Нормативный возраст объекта жилого дома составляет 100 лет. Согласно данным технического паспорта жилой дом построен в 2010 г. Отсюда, фактический возраст оцениваемого объекта составляет 12 лет. Физический износ объекта составляет, таким образом:

$$\text{ФИ} = 12/100 * 100\% = 12\%$$

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание – это потеря стоимости объекта вследствие относительной неспособности объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Поскольку в данном случае сумма затрат на создание определяется на основании сходных по конструктивным характеристикам аналогам, функциональное устаревание принимается равным нулю.

Экономическое устаревание

По результатам анализа рыночной ситуации Эксперт не выявил внешних факторов, снижающих стоимость объекта исследования. Величина внешнего устаревания принимается равной нулю.

Таким образом, при расчете рыночной стоимости фактически учитываются величина физического износа.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Определение стоимости объектов капитального строительства приводится в следующей таблице:

Определение стоимости объектов капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя и величины износа и устареваний

Таблица 21

Наименование исследуемого объекта	Затраты на создание с НДС, руб.	Коэффициент прибыли девелопера	Износ и устаревания %	Стоимость объекта капитального строительства с учетом износа и устареваний с НДС, руб.
Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840	13 155 982	1,158	12	13 406 472

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Определение стоимости единого объекта недвижимости представлено в таблице 22:

Определение стоимости единого объекта недвижимости

Таблица 22

Наименование оцениваемого объекта	Стоимость объекта капитального строительства, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	Рыночная стоимость единого объекта с использованием затратного подхода, руб.
Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840	13 406 472	860 472	14 266 944

6.2. Сравнительный подход

6.2.1. 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 [14]. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определенно 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 [13].

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 исследования [14].

6.2.2. Процесс оценки

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

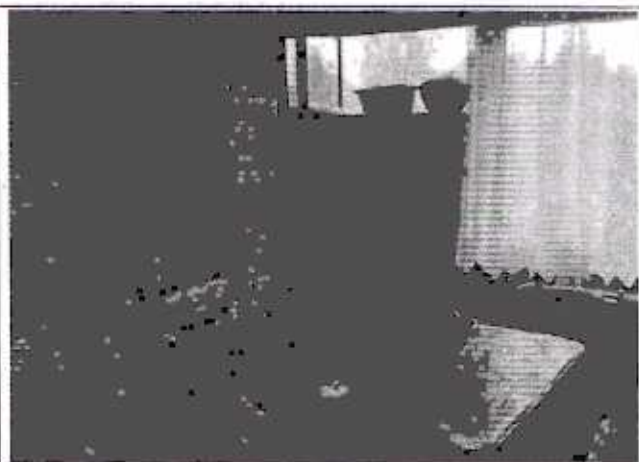
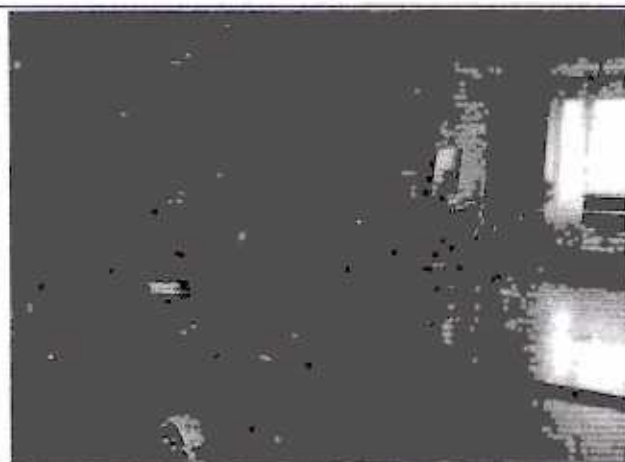
В процессе реализации **1-го этапа** применения метода сравнения продаж Эксперт проанализировал информацию различных источников: в основном сайтов агентств недвижимости и печатных изданий.

При использовании приведенных данных Эксперт исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объект исследования. 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.

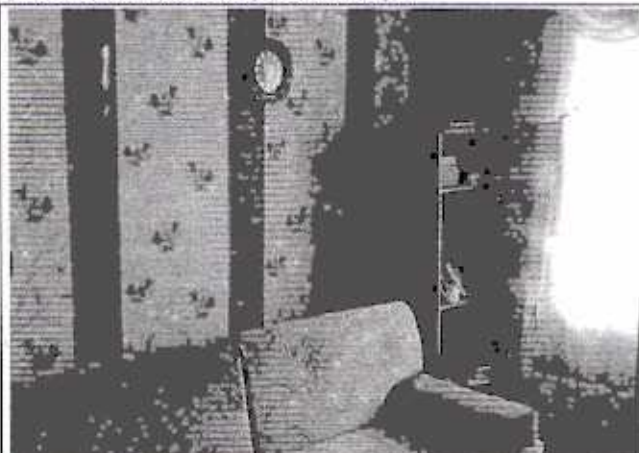
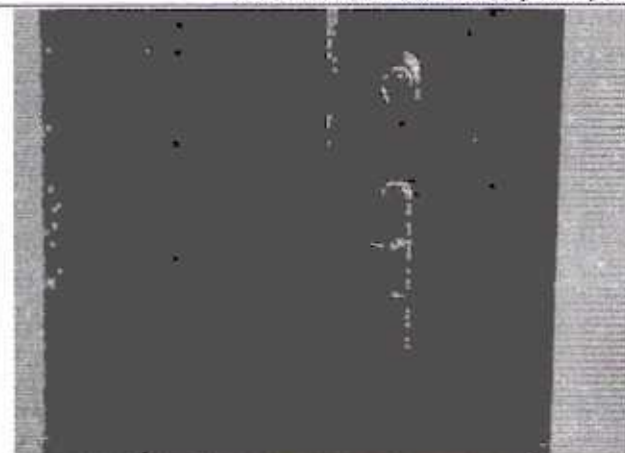
При выборе объектов-аналогов Эксперт учитывал расположение объектов, их площадь, год постройки. Объекты исследования расположен на зоне частной жилой застройки в Володарском районе Нижегородской области.

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

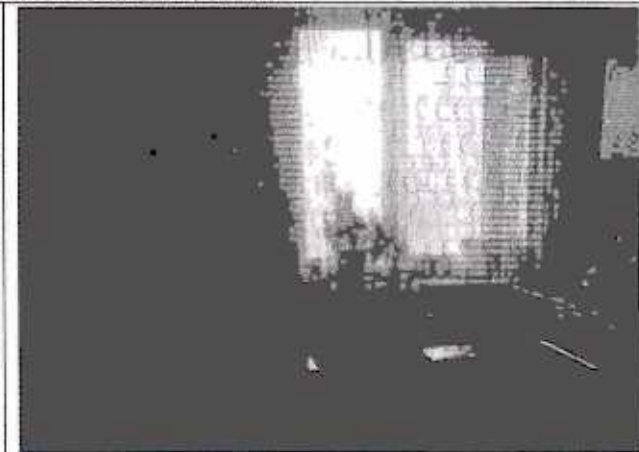


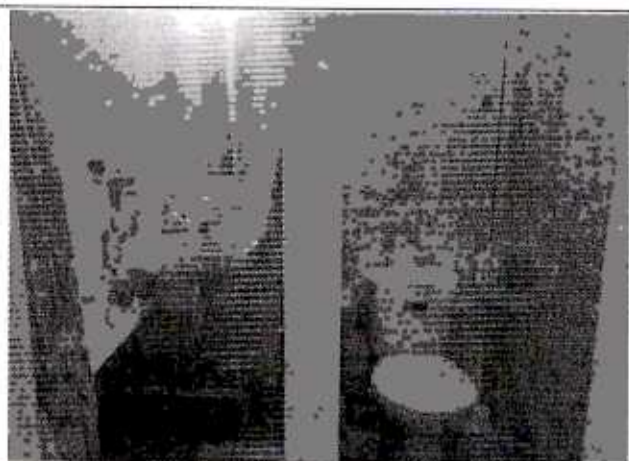


Объект-аналог №2 Володарский район, пос. Новосмолинский, Шоссейная, 8

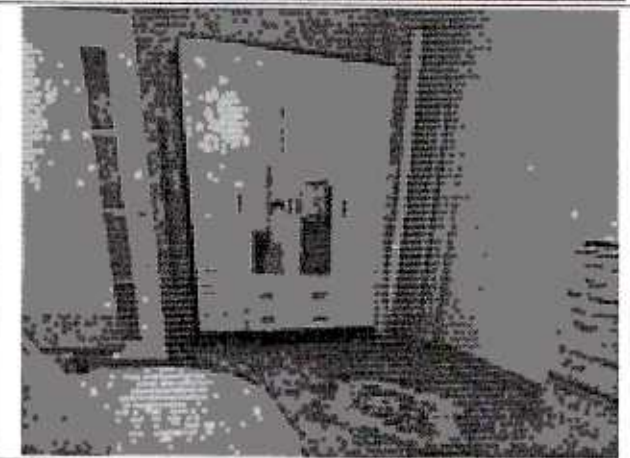


Объект-аналог №3 г. Володарск, Военный городок, 70





Объект-аналог №4 г. Володарск, ул. Мичурина, д.17



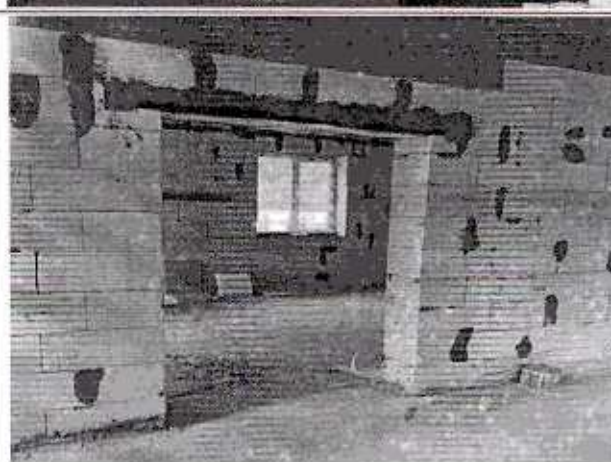
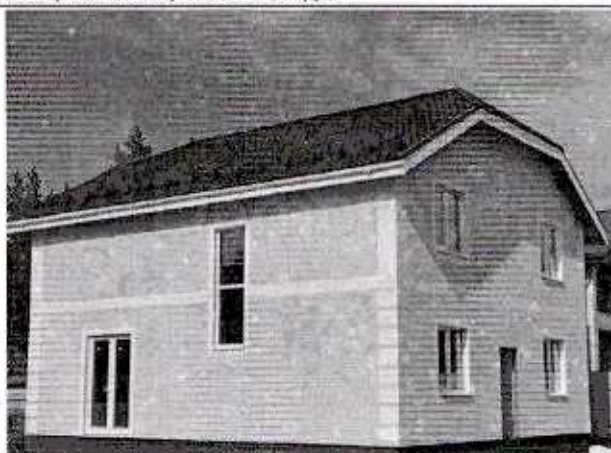
Объекты -аналоги для объекта «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840»

Объект-аналог №1 Володарск, Корчагиной, 8

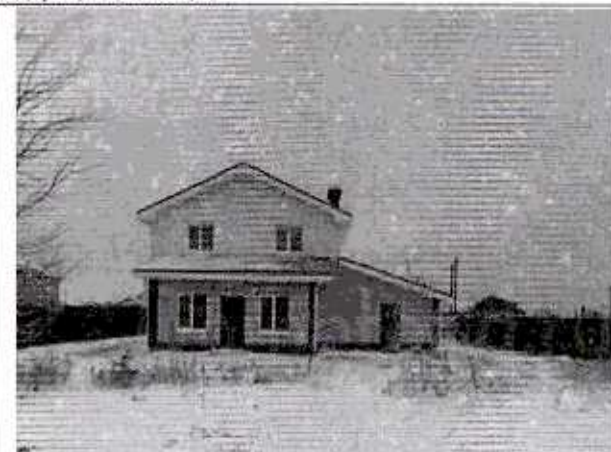




Объект-аналог №2 Володарский район, Решетиha, 70 лет Победы

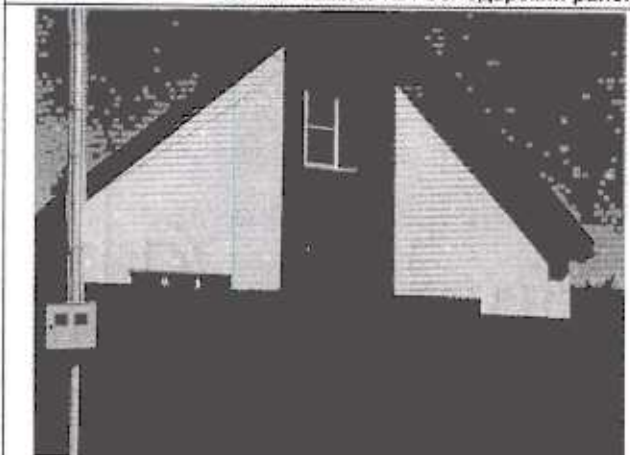


Объект-аналог №3 Володарск, Песчаная, 34





Объект-аналог №4 Володарский район, Решетиha, 22 массив улицы Савельева, 4

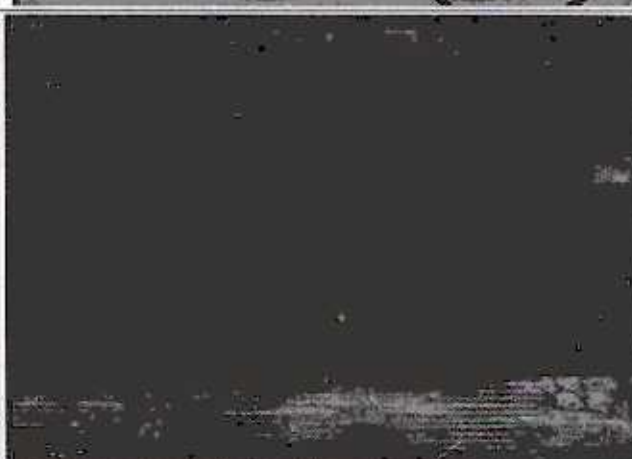
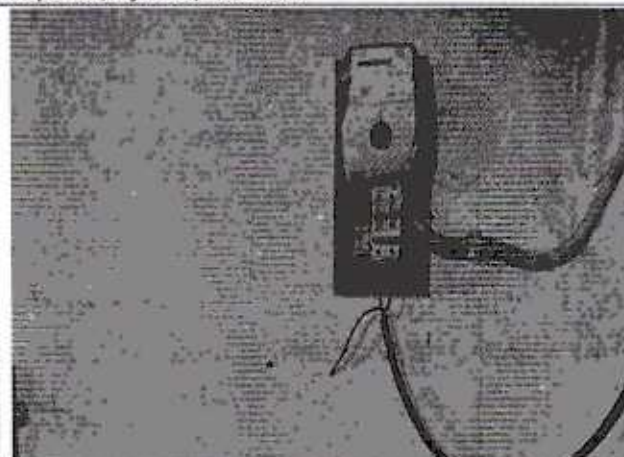
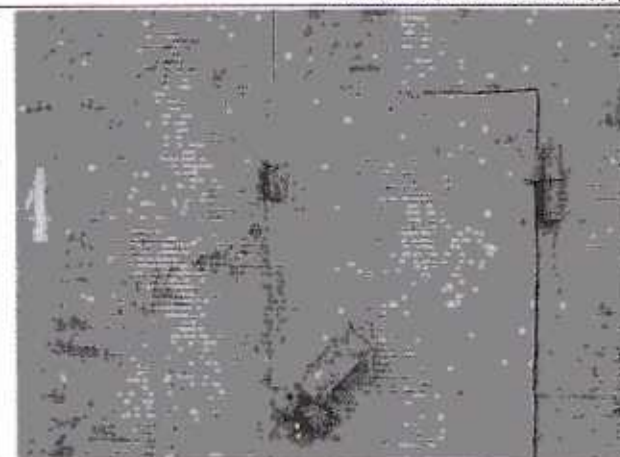


Объекты -аналоги для объекта «Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702»

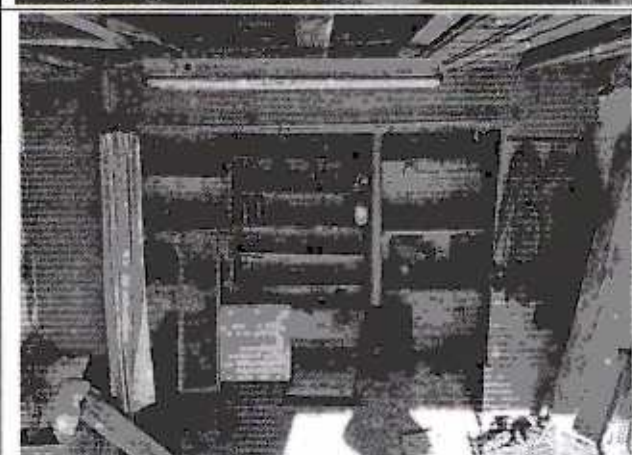
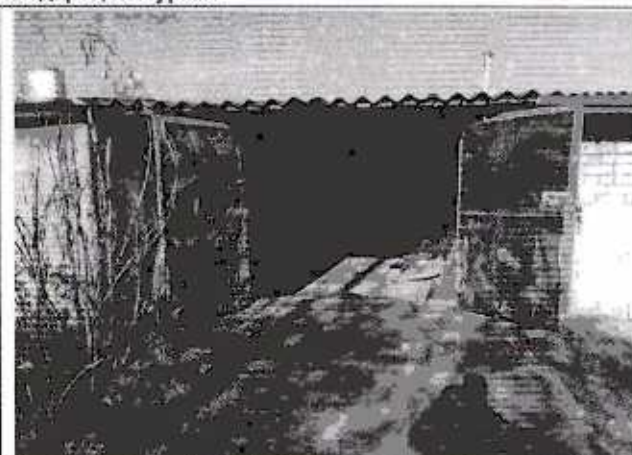
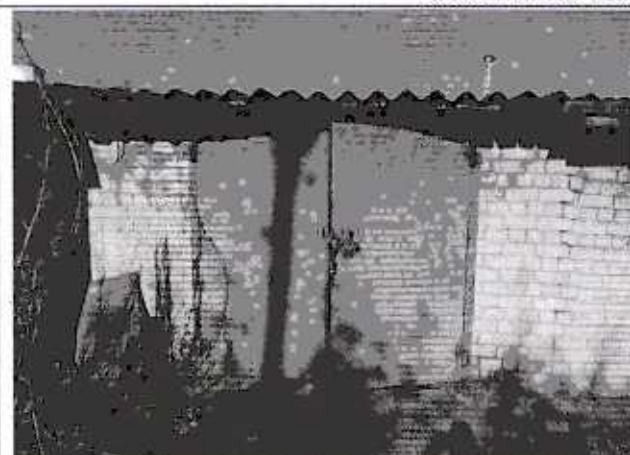
Объект-аналог №1 Володарский район, Ильиногорск, ГК Треугольник

Фотоматериалы отсутствуют

Объект-аналог №2 Володарский район, Мулино, Песчаная



Объект-аналог №3 Володарск, Мичурина



Объект-аналог №4 Володарский район, Мулино, 2-я Зеленая

Фотоматериалы отсутствуют

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода сравнения продаж Эксперт 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 квартир включают:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, сделанные сразу же после покупки (возникновения права пользования);
- рыночные условия;
- местоположение;
- физическое состояние;
- материал стен;
- общая площадь;
- тип (серию) дома;
- этаж расположения;
- тип отделки.

Основные элементы сравнения для жилых домов 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;
- наличие в составе объектов хозяйственного назначения;
- разводка коммуникаций;

Основные элементы сравнения для гаражей включают:

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

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, Эксперт 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 жилой недвижимости является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Эксперт 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 Эксперт 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

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 жилой недвижимости.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому 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.

Значение скидки на торг согласно данным, приведенным в «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры» [18] представлены в таблице ниже.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Таблица 23

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.Старый фонд	6,0%	3,9%	8,1%
2.Массовое жилье советской постройки	5,0%	3,1%	7,0%
3.Массовое современное жилье	4,2%	2,4%	6,0%
4.Жилье повышенной комфортности	4,7%	2,5%	6,9%

В качестве расчетного принимается среднее значение корректировки на торг для массового жилья советской постройки, которое составит -4,2% или 0,958.

Значение скидки на торг согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2021» [17] представлены в таблице ниже.

Значения скидки на торг

Таблица 24

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.Дачи	9,4%	5,2%	9,4%
2.Дома	8,3%	4,2%	8,3%
3.Таунхаусы	8,0%	4,1%	8,0%
4.Коттеджи	9,0%	4,6%	9,0%

В качестве корректировки на торг Эксперт принимает среднее значение вышеуказанного интервала по объектам «коттеджи» - 9,0%.

Значение скидки на торг для гаражей согласно данным, приведенным в исследовании Статрэлта²⁴ представлены ниже и составляет 0,9 или -10%. Согласно текстам объявлений объекты-аналоги №№1,4 продаются без торга. Корректировка на торг для объектов-аналогов №№1,4 составит 0%.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,83	0,96	0,91	0,93	0,91	0,89
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью более 150 кв.м. с земельным участком	0,70	0,96	0,88	0,90	0,88	0,85
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 150 кв.м. и более с земельным участком	0,70	0,92	0,83	0,86	0,83	0,79
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,96	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,91
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,76	0,93	0,86	0,89	0,86	0,82
8	Садовый (или дачный) участок с расположенным на нем зданием, строением, др. сооружениями	0,96	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,94	0,94	0,90	0,92	0,90	0,88

Корректировка на площадь земельного участка (корректировка для объекта «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840»)

Некоторые различия в стоимость жилых домов вносят земельные участки, отнесенные к объектам оценки. Поэтому при расчете удельной стоимости объекта исследования 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, которая рассчитывалась как разница между площадью земельного участка объекта исследования и объекта аналога.

²⁴ <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/282-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-14-10-2022-g/2944-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-10-2022-goda>

Корректировка на местоположение

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

Исследуемые объекты, как и все отобранные объекты-аналоги, расположены в Володарском районе Нижегородской области. Карты аналогов представлены на рисунках ниже.

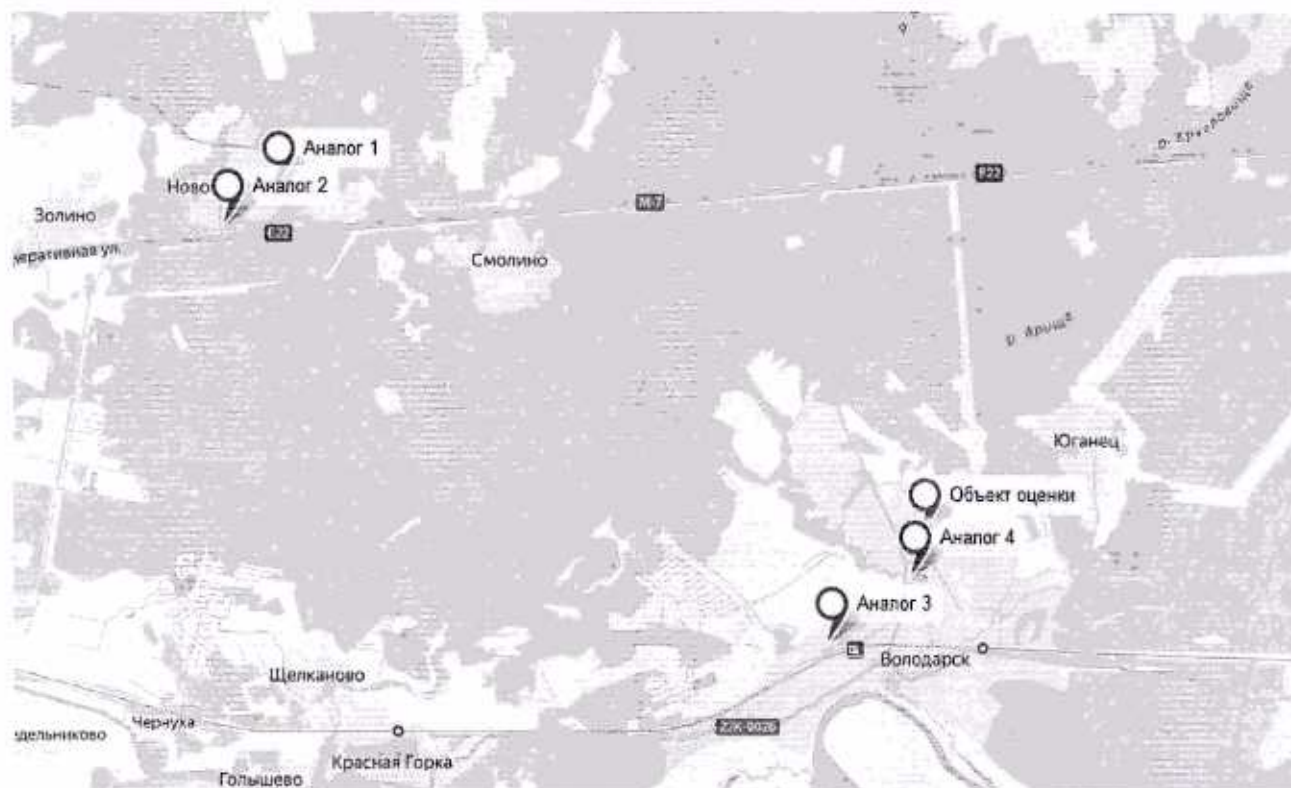


Рис. 6. Карта аналогов для объекта «Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449»²⁵

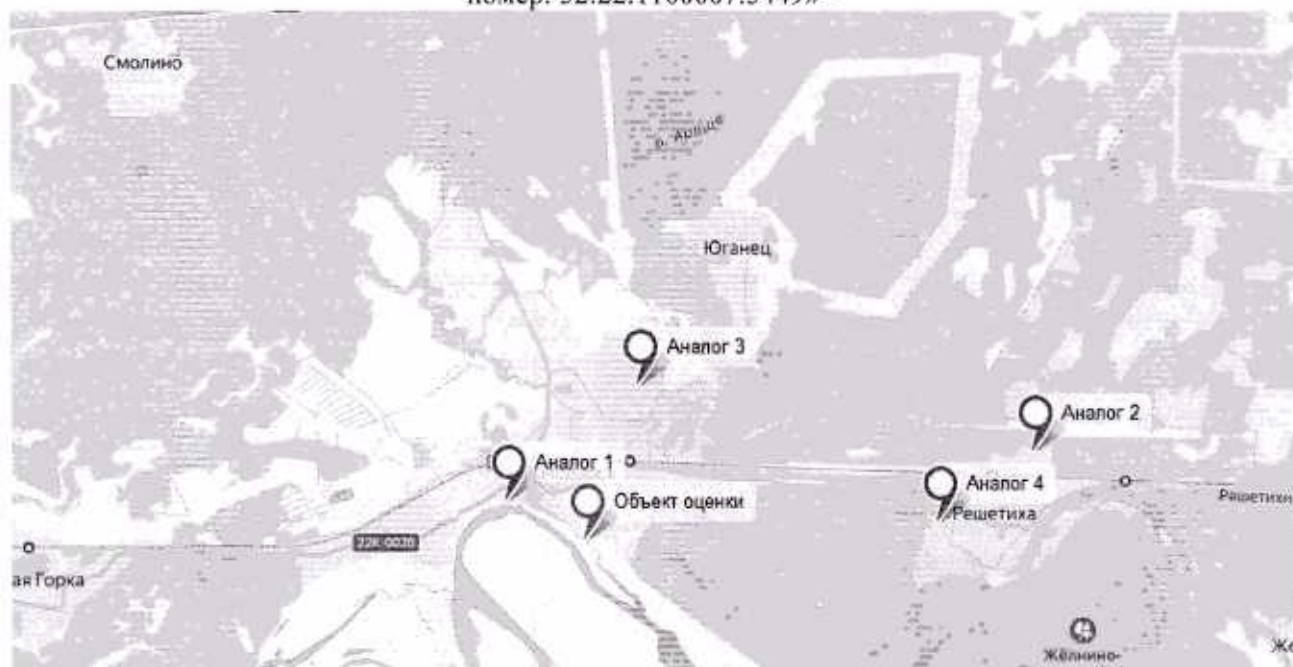


Рис. 7. Карта аналогов для объекта «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840»²⁶

²⁵ Источник: <https://yandex.ru/maps>

²⁶ Источник: <https://yandex.ru/maps>

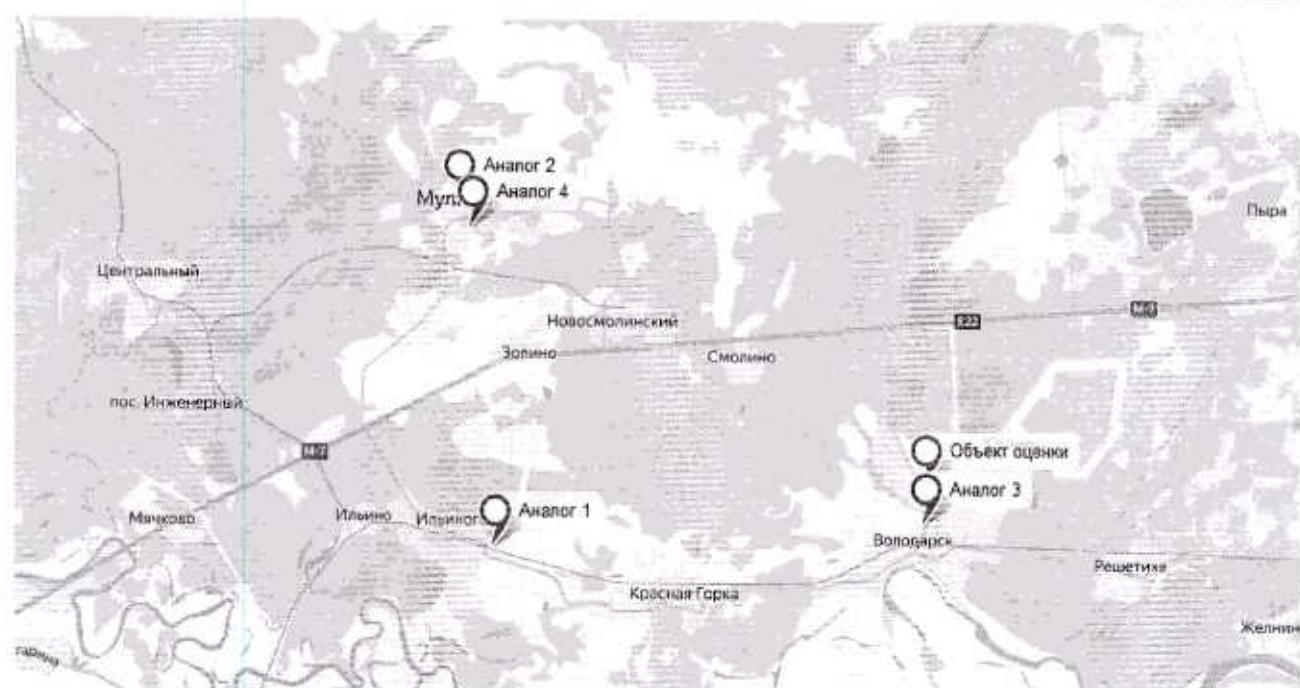


Рис. 8. Карта аналогов для объекта «Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702»²⁷

Корректировка на физическое состояние

Согласно данным техдокументации, предоставленной Заказчиком, материалам сети интернет, а также результатам телефонных звонков, объекты исследования «Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449», «Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702» находятся в «удовлетворительном» состоянии, объект исследования «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840» находится в хорошем состоянии. Объекты-аналоги, отобранные для «Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449», «Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702» также находятся в удовлетворительном состоянии. Объекты-аналоги, отобранные для объекта «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840» также находятся в хорошем состоянии. Корректировка на физическое состояние для всех отобранных объектов-аналогов составит 0%.

Корректировка на материал стен

Объект исследования «Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449» расположен в доме с кирпичными стенами. Все отобранные для данного объекта объекты-аналоги расположены в панельных домах.

Стены объекта исследования «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840» блочные. Объекты-аналоги №2-4 для данного объекта также блочные. Корректировка для объектов-аналогов №2-4 0%. Стены объекта-аналога №1 кирпичные.

Объект исследования «Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702» представлен с кирпичными стенами. Все отобранные для данного объекта объекты-аналоги также имеют кирпичные стены. Корректировка на материал стен для всех объектов-аналогов, отобранных для гаража, составит 0%.

Корректировка на материал стен для квартиры приведена в таблице ниже, которая составлена на основании данных исследования «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры» [18].

²⁷ Источник: <https://yandex.ru/maps>

Значения корректировки на материал стен

Таблица 25

Цены квартир		Аналог		
Объект оценки	кирпичные стены	кирпичные стены	монолитные стены	панельные/блочные стены
		1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные/блочные стены	0,93	0,94	1,00

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома» [17] корректирующие коэффициенты по типу материала стен представлены в следующей таблице:

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи							
Материал стен		аналог					
		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	1,00	1,19	1,37	1,19	1,22	1,15
	шлакоблочные	0,84	1,00	1,15	1,00	1,02	0,97
	каркасно-деревянные	0,73	0,87	1,00	0,87	0,89	0,84
	из клееного бруса	0,84	1,00	1,15	1,00	1,02	0,97
	бревенчатые	0,82	0,98	1,12	0,98	1,00	0,94
	из пенобетонных блоков	0,87	1,04	1,19	1,04	1,06	1,00

Таким образом, корректировка на материал стен составит

- для всех объектов-аналогов, отобранных для объекта исследования «Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449» 1,1 или 10%;
- для объекта-аналога №1, отобранного для объекта исследования «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840» 0,87 или -13%.

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 масштаб для квартир приведена в таблице ниже, которая составлена на основании данных исследования «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры» [18].

Корректирующие коэффициенты на масштаб для квартир

Таблица 26

Площадь, кв. м		Общая площадь (фактор масштаба)			
Объект оценки		Аналог			
		<30	30-50	50-90	90-150
	<30	1,00	1,10	1,17	1,20
	30-50	0,91	1,00	1,06	1,09
	50-90	0,86	0,95	1,00	1,03
	90-150	0,83	0,92	0,97	1,00

Площадь исследуемого объекта «Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449», как и объектов - аналогов №№1,3 относятся к диапазону «50-90», корректировка на общую площадь для аналогов №№1,3 составит 1.

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

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (10)$$

где:

SOO – площадь улучшений объекта оценки, кв. м.

SOA – площадь улучшений объекта аналога, кв. м.

k – коэффициент масштаба.

Коэффициент масштаба для жилых домов, исходя из приведенных в исследовании «Справочника оценщика недвижимости» [17] данных, составляет -0,153.

Относительная величина корректировки, рассчитанная по формуле выше преобразована в процентное значение и для каждого из аналогов приведена в таблице 30.

Оцениваемый объект «Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702» представляет собой гаражное помещение, предназначенное для размещения одного автомобиля. Площадь объектов-аналогов сопоставима с площадью объекта оценки (возможна к использованию на размещение одного автомобиля). Корректировка на общую площадь для всех объектов-аналогов, отобранных для исследуемого объекта «Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702» составит 0%.

Корректировка на тип (серию) дома (корректировка для объекта «Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449»)

Одним из важнейших параметров, которые влияют на стоимость жилья, является время постройки и тип (серия) дома, в котором расположена квартира. В случае, если объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по типу (серии) дома, корректирующий коэффициент составляет 1. В противном случае вводится корректирующий коэффициент.

Объект оценки и все отобранные аналоги относятся к категории «массовое современное жилье». Корректировка составит 1.

Корректировка на этаж (корректировка для объекта «Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449»)

Как правило, стоимость квартиры зависит от этажа, на котором она расположена. Корректировка на этаж приведена в таблице ниже, которая составлена на основании данных исследования «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры» [18].

Значения корректировки на этаж

Таблица 27

Цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	первый этаж	последний этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	первый этаж	0,98	1,00	1,06
	последний этаж	0,92	0,94	1,00

Объект оценки и объекты - аналоги №№1-3 расположены на средних этажах. Корректировка для аналогов №№1-3 составит 1. Объект-аналог №4 расположен на последнем этаже. Корректировка на этаж для объекта-аналога №4 составит 1,08.

Корректировка на тип отделки

Объекты жилой недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

Согласно данным исследований ««Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры» [18]», «Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома» [17]» 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 построенном 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 шпательные 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 ремонта 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; шпательвание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательки 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.

Согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры» [18]» корректировка на тип отделки для квартир приведена в таблице ниже.

Корректировка на состояние отделки для квартир, руб./кв. м

Таблица 28

Тип ремонта объекта оценки	Тип ремонта объекта-аналога						
	Требуется капитального ремонта	Без отделки	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Требуется капитального ремонта	0	-1480	-9480	-6323	-11505	-16451	-22313
Без отделки	1480	0	-8000	-4843	-10025	-14971	-20833
Под чистовую отделку	9480	4843	0	3157	-2025	-6971	-12833
Требуется косметического ремонта	6323	8000	-3157	0	-5182	-10128	-17299
Современный	11505	10025	2025	5182	0	-4945	-10808
Комфортный	16451	14971	6971	10128	4945	0	-5862
Элитный	22313	20833	12833	15990	10808	5862	0

Объект исследования «Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449», как и все объекты-аналоги, представлен с современной отделкой. Корректировка на тип отделки для всех отобранных объектов-аналогов составит 1.

Согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома» [17]» корректировка на тип отделки для жилых домов приведена в таблице ниже.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 29

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	590	-4 789	-5 248	-9 818	-13 628	-21 705
	Требуется капитального ремонта	-590	0	-5 379	-5 838	-10 407	-14 218	-22 295
	Под чистовую отделку	4 789	5 379	0	-459	-5 029	-8 839	-16 916
	Требуется косметического ремонта	5 248	5 838	459	0	-4 570	-8 381	-16 457
	Современный	9 818	10 407	5 029	4 570	0	-3 811	-11 887
	Комфортный	13 628	14 218	8 839	8 381	3 811	0	-8 076
	Элитный	21 705	22 295	16 916	16 457	11 887	8 076	0

Объект исследования «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840», как и объекты-аналоги №№1,4, представлен с современной отделкой. Корректировка на тип отделки для объектов-аналогов №№1,4 составит 0%. Объекты-аналоги №№2,3 отделки в составе не имеют. Согласно данным таблицы 29 корректировка на отделку для объектов-аналогов №№2,3 составит 9 818 руб./кв. м.

Объект исследования «Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702», как и все объекты-аналоги, в силу своей специфики в особой отделке не нуждается. Корректировка на тип отделки для всех отобранных объектов-аналогов составит 0 руб./кв. м.

Корректировка на наличие в составе объектов хозяйственного назначения (корректировка для объекта «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840»)

Помимо оцениваемого дома на земельном участке объекта оценки присутствуют хозяйственные постройки. Однако, перед экспертом стоит задача определения рыночной стоимости только исследуемого объекта «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840» (без учета хозяйственных построек).

На земельных участках объектов-аналогов №№1,4, расположены дополнительные улучшения (различные хозяйственные постройки).

Согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома» [17] отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки, к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек составит 1,14.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1 Дачи, 2 Дома, 3.Таунхаусы, 4 Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,14	1,07	1,21

Следовательно, корректировка на наличие хозяйственных построек для объектов-аналогов №№1,4 составит: -0,12 или -12% (1/1,14-1).

Корректировка на разводку коммуникаций (корректировка для объекта «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840»)

В состав оцениваемого дома, как и объектов-аналогов №№1,4 входит разводка систем коммуникаций. Корректировка на разводку коммуникаций для объектов-аналогов №№1, 4 составит 0%. В состав объектов-аналогов №№2,3 не входит разводка коммуникаций.

Согласно данным исследования «Справочник Оценщика недвижимости-2021. Жилые дома» [17]:

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи				
Разводка коммуникаций		аналог		
		Выполнена разводка всех коммуникаций	Выполнена разводка только электричества	Не выполнена разводка всех коммуникаций
объект оценки	Выполнена разводка всех коммуникаций	1,00	1,06	1,20
	Выполнена разводка только электричества	0,94	1,00	1,14
	Не выполнена разводка всех коммуникаций	0,83	0,88	1,00

Корректировка на разводку коммуникаций составит для объектов-аналогов №№2,3 $1/0,83-1=0,20$ или 20%.

Корректировка на состав коммуникаций (корректировка для объекта «Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702»)

В состав оцениваемого гаража, как и всех отобранных объектов-аналогов входит электричество. Корректировка на состав коммуникаций для всех отобранных объектов-аналогов составит 0%.

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.

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:

- для объекта «Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449» 46 370 руб./кв. м;
- для объектов «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840», «Земельный участок общей площадью 1 292 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:2» 45 211 руб./кв. м;
- для объекта «Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702» 5 354 руб./кв. м

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

$$\begin{aligned} \text{РС}_{\text{сп.квартира}} &= 67,8 * 46\,370 = 3\,143\,886 \text{ руб.} \\ \text{РС}_{\text{сп.дом и участок}} &= 317,1 * 45\,211 = 14\,336\,408 \text{ руб.} \\ \text{РС}_{\text{сп.гараж}} &= 27,1 * 5\,354 = 145\,093 \text{ руб.} \end{aligned}$$

Данные об аналогах для определения рыночной стоимости исследуемого объекта «Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449» в рамках сравнительного подхода. Результаты корректировки цен аналогов.

Таблица 30

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения	руб.		2 600 000	1 900 000	2 000 000	1 500 000
Площадь квартиры	кв. м.	67,8	66,4	47,1	50	32,6
Цена предложения	руб./кв. м		39 157	40 340	40 000	46 012
Скидка на торг	доли ед.		0,958	0,958	0,958	0,958
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		37 512	38 646	38 320	44 079
Условия финансирования		Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Корректировка на условия финансирования	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		37 512	38 646	38 320	44 079
Дата предложения			Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Корректировка на дату предложения	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		37 512	38 646	38 320	44 079
Местоположение		г. Володарск, ул. Мичурина, д.24, кв. 25	Володарский район, пос. Новосмолинский, Танковая, 13	Володарский район, пос. Новосмолинский, Шоссейная, 8	г. Володарск, Военный городок, 70	г. Володарск, ул. Мичурина, д.17
Корректировка на местоположение	доли ед.		1,18	1,18	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		44 264	45 602	38 320	44 079
Физическое состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на местоположение	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		44 264	45 602	38 320	44 079
Материал стен		кирпич	панель	панель	панель	панель
Корректировка на материал стен	доли ед.		1,10	1,10	1,10	1,10
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		48 690	50 162	42 152	48 487
Площадь «квартиры»	кв. м	67,8	66,4	47,1	50	32,6
Корректировка на масштаб	доли ед.		1,00	0,95	1,00	0,95
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		48 690	47 654	42 152	46 063
Тип (серия) дома		массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье
Корректировка на тип (серия) дома	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		48 690	47 654	42 152	46 063
Этаж/Этажность		3/5	3/5	4/5	4/5	5/5
Корректировка на этаж	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,02
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		48 690	47 654	42 152	46 984
Состояние квартиры		современный	современный	современный	современный	современный
Корректировка на состояние квартиры	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		48 690	47 654	42 152	46 984

Данные об аналогах для определения рыночной стоимости исследуемых объектов «Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840», «Земельный участок общей площадью 1 292 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:2» в рамках сравнительного подхода. Результаты корректировки цен аналогов.

Таблица 31

№	№	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Описание (текст объявления)	Коттедж, собственность, состояние хорошее, современный ремонт, согласно результатам осмотра в дом введены: электричество, газоснабжение, водоснабжение от скважины, канализация от выгребной ямы. Имеется разводка коммуникаций по дому	Двухэтажный большой коттедж, в цокольном этаже расположены: русский бильярд, сауна, котельная с двумя котлами, кладовая комната, на первом этаже есть теплый пол, кухня-гостиная, комната, санузел с душевой кабиной, здесь имеется два входа: зимний и летний, на втором этаже расположены три комнаты, 2 санузла, один из хозяйской спальни - с душевой кабиной, в доме остается кухня, мебель по договоренности, вокруг дома выложено красивой брусчаткой, на территории стоит большой контейнер, как хозблок, рядом есть навес для двух автомобилей, беседка в саду располагает к отдыху, посажены плодовые кустарники и деревья, заложены вишневый сад, по периметру дома посажены туи, елочки, розы, хризантемы	Земельный участок с построенным на нем новым 2-х этажным домом без отделки, добротный фундамент высотой 1200*400 со сваями глубиной 1800 и шагом между сваями 1800, стена газосиликатный блок PORITEP 625*250*400 D500, перекрытия ж/б плиты, под плитой залит армопояс, качественные заводские пластиковые окна с энергосберегающим стеклопакетами, крыша металлочерепица, утепление 200 мм, фасад утепление 100 мм, штукатурка кароед, покрашен фасадной силикатной краской, цоколь мозаичная антивандальная штукатурка, установлена заводская металлическая дверь с терморазрывом, водосточка и подшивы софитами сделан	Дом построен и оформлен с земель в собственность, участок 10 соток, забор по периметру, коммуникации заведены в дом, фундамент - монолитная плита 500 мм, несущие стены - газосиликатные блоки, перекрытия - плиты, перегородки - кирпич, перемычки - монолит с утеплением, облицовка фасада - комбинированная, 1 этаж - керамический кирпич, 2 этаж - «Снэрджи», кровля - утепленная, многослойная гибкая черепица, окна - Rehau 70 мм с хорошей фурнитурой, двери металлические входные	Дом, подключен к центральному водоснабжению, газоснабжению, электроснабжению, канализация-септик, 1-этаж: кухня-гостиная, зал-туалет, 2 комнаты, земельный участок 5,3 сот. ровный, без насаждений, имеется большой кирпичный гараж
2	Местоположение	Володарск, Профсоюзная, 11	Володарск, Корчагиной, 8	Володарский район, Решетиха, 70 лет Победы	Володарск, Песчаная, 34	Володарский район, Решетиха, 22 массив улицы Савельева, 4
3	Источник		https://www.domofond.ru/doma-prodazhu-volodarsk-5982223053	https://www.domofond.ru/doma-prodazhu-reshetihina-3301293646	https://www.domofond.ru/doma-prodazhu-volodarsk-5313834349	https://www.domofond.ru/doma-prodazhu-reshetihina-5664557315
4	Телефон		8-958-759-05-83	8-981-634-36-84	8-987-540-82-94	8-906-579-01-96
5	Цена предложения, руб.		19 500 000	5 200 000	8 100 000	9 500 000
6	Общая площадь, кв. м	317,1	299,3	187,0	250,0	182,0
7	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		19 500 000	5 200 000	8 100 000	9 500 000
8	Рыночные условия (дата предложения к продаже)		Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		19 500 000	5 200 000	8 100 000	9 500 000
9	Расходы, сделанные сразу после покупки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		19 500 000	5 200 000	8 100 000	9 500 000
10	Корректировка на торг		-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		17 745 000	4 732 000	7 371 000	8 645 000
11	Площадь земельного участка, кв. м	1 292,0	4 350,0	940,0	1 000,0	530,0
	Корректировка, руб.		-2 036 628	234 432	194 472	507 492

Заключение эксперта №344 по вопросу об определении начальной цены недвижимого имущества

№	№	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Цена после корректировки, руб.		15 708 372	4 966 432	7 565 472	9 152 492
12	Цена после корректировки, руб./кв. м.		52 484	26 568	30 262	50 288
13	Местоположение	Володарск, Профсоюзная, 11	Володарск, Корчагиной, 8	Володарский район, Решетиха, 70 лет Победы	Володарск, Песчаная, 34	Володарский район, Решетиха, 22 массив улицы Савельева, 4
	Корректировка, %		0%	18%	0%	18%
	Цена после корректировки, руб./кв. м.		52 484	31 338	30 262	59 340
14	Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м.		52 484	31 338	30 262	59 340
15	Материал стен	Блоки	Кирпич	Блоки	Блоки	Блоки
	Корректировка, %		-13%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м.		45 661	31 338	30 262	59 340
16	Общая площадь	317,1	299,3	187,0	250,0	182,0
	Корректировка, %		-1%	-8%	-4%	-8%
	Цена после корректировки, руб./кв. м.		45 204	28 831	29 052	54 593
17	Тип отделки	Современный	Современный	Без отделки	Без отделки	Современный
	Корректировка, %		0	9 818	9 818	0
	Цена после корректировки, руб./кв. м.		45 204	38 649	38 870	54 593
18	Наличие в составе хозяйственных построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка, руб.		-12%	0%	0%	-12%
	Цена после корректировки, руб./кв. м.		39 780	38 649	38 870	48 042
19	Разводка коммуникаций	Имеется	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
	Корректировка, руб.		0%	20%	20%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м.		39 780	46 379	46 644	48 042

Данные об аналогах для определения рыночной стоимости исследуемого объекта «Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702» в рамках сравнительного подхода. Результаты корректировки цен аналогов.

Таблица 32

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения	руб.		120 000	120 000	130 000	130 000
Площадь квартиры	кв. м.	27,1	24,0	30,0	24,0	24,0
Цена предложения	руб./кв. м		5 000	4 000	5 417	5 417
Скидка на торг	доли ед.		1,0	0,9	0,9	1,0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		5 000	3 600	4 875	5 417
Условия финансирования		Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Корректировка на условия финансирования	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		5 000	3 600	4 875	5 417
Дата предложения			Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Корректировка на дату предложения	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		5 000	3 600	4 875	5 417
Местоположение		г. Володарск, ул. Мичурина, ГК «Рассвет»	Володарский район, Ильиногорск, ГК Треугольник	Володарский район, Мулино, Песчаная	Володарск, Мичурина	Володарский район, Мулино, 2-я Зеленая
Корректировка на местоположение	доли ед.		1,18	1,18	1,0	1,18
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		5 900	4 248	4 875	6 392
Физическое состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на местоположение	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		5 900	4 248	4 875	6 392
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка на материал стен	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		5 900	4 248	4 875	6 392
Состав коммуникаций		электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Корректировка на состояние квартиры	руб./кв. м		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		5 900	4 248	4 875	6 392

6.2.3. Процесс оценки земельного участка

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В состав объекта исследования входит земельный участок. В качестве объектов-аналогов Эксперт рассматривал земельные участки под ИЖС, расположенные в Володарском районе Нижегородской области. При подборе аналогов были использованы объявления, опубликованные в печатных изданиях и в Интернете.

Исходные данные приводятся в таблице ниже.

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В процессе реализации 2-го этапа применения метода сравнения продаж Эксперт 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, Эксперт 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 Эксперт обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади. Найденные объекты-аналоги приведены в таблице 30.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В процессе реализации 3-го этапа применения метода сравнения продаж Эксперт 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

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 жилой 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-2022. Часть 2» [16], среднее значение скидки на торг под ИЖС составляет 8,8%. 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 исследования 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 0%.

Корректировка на назначение земельного участка

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

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:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (11)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь улучшений объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь улучшений объекта аналога, кв. м.

k – коэффициент масштаба.

Коэффициент масштаба для жилых домов, исходя из приведенных в исследовании «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Часть 2» [16]» данных, составляет -0,19.

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 ниже.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По результатам анализа удельная цена участков составляет от 611 до 764 руб./кв. м. Обычно в качестве расчетного значения принимается среднее или медианное значение скорректированных цен выборки. В данном случае в качестве расчетного значения Эксперт принимается среднее арифметическое, которое составляет 666 руб./кв. м.

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

$$PC_{\text{ЗУ}} = 666 * 1\,292 = 860\,472 \text{ руб.}$$

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

Таблица 33

№	Наименование	Объект исследования	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	Земельный участок под застройку, ровный.	Участок, рядом свет, газ, вода, кадастровый номер 52:22:1100007:6573	Земельный участок под ИЖС, газ проходит рядом, кадастровый номер 52:22:1100002:1142	Земельный участок, кадастровый номер 52:22:1100007:6731, категория земель: земли населенных пунктов, асфальт до участка, все коммуникации на границе участка (газ, электричество, интернет-оптоволокну), сосед только с одной стороны, участок ровный, прямоугольной формы 25х40 метров
3	Местоположение	Володарск, Профсоюзная, 11	Володарск	Володарск, Солнечная	Володарск, Полевая	Володарск, Лядова, 129
4	Источник		https://www.domofond.ru/uchasto-kzemli-na-prodazhu-volodarsk-5381538665	https://www.domofond.ru/uchasto-kzemli-na-prodazhu-volodarsk-5692756181	https://www.domofond.ru/uchasto-kzemli-na-prodazhu-volodarsk-5578865523	https://www.domofond.ru/uchasto-kzemli-na-prodazhu-volodarsk-5898778697
5	Телефон		8-986-740-61-26	8-910-057-06-56	8-910-006-23-63	8-910-100-76-46
6	Общая площадь, кв. м.	1 292,0	875,0	1 500,0	800,0	1 400,0
7	Цена предложения, руб.		630 000	1 000 000	640 000	1 150 000
8	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		630 000	1 000 000	640 000	1 150 000
9	Рыночные условия (дата предложения к продаже)		Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		630 000	1 000 000	640 000	1 150 000
10	Корректировка на условия продажи (скидка на торг)		-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		657	608	730	749
11	Местоположение	Володарск, Профсоюзная, 11	Володарск	Володарск, Солнечная	Володарск, Полевая	Володарск, Лядова, 129
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		657	608	730	749
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		657	608	730	749
13	Назначение участка	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		657	608	730	749
14	Общая площадь, кв. м	1 292,0	875,0	1 500,0	800,0	1 400,0
	Корректировка, %		-7%	3%	-9%	2%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		611	626	664	764
15	Наличие коммуникаций	на участке или рядом	на участке или рядом	на участке или рядом	на участке или рядом	на участке или рядом
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		611	626	664	764

7. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта исследования

Проведенная с использованием различных подходов оценка рыночной стоимости объекта дала следующие результаты:

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

Таблица 34

№ п/п	Наименование объекта исследования	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449	Обоснованный отказ	3 143 886	Обоснованный отказ
2	Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840	14 266 944	14 336 408	Обоснованный отказ
3	Земельный участок общей площадью 1 292 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:2			
4	Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702	Обоснованный отказ	145 093	Обоснованный отказ

Все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости. При этом любой подход, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным. Таким образом, только качество информации и правильность применения процедур может служить ограничением на использование того или иного подхода. Для повышения точности итоговой оценки следует согласовать каждую из полученных оценок с весами, пропорциональными точности каждой оценки. С этой целью в Отчете используется ранговый метод, согласно которому вес определяется рангом (местом) оценки по отношению к другим оценкам. Ранг при этом устанавливается, исходя из анализа факторов и допущений, влияющих на точность оценок.

По мнению Эксперт, каждый из использованных подходов имеет свои достоинства и недостатки. Однако сравнительный подход является более надежным, поскольку основан непосредственно на рыночных данных. Поэтому при согласовании результатов сравнительному подходу присваивается максимальный рейтинг, равный 2. 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. Поэтому при согласовании результатов Экспертом стоимости объекта исследования, рассчитанной в рамках затратного подхода, присваивает наименьший рейтинг, равный 1.

Согласованная величина рыночной стоимости объекта исследования приведена в следующей таблице:

Расчет согласованной величины рыночной стоимости объекта исследования

Таблица 35

№ п/п	Наименование объекта исследования	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости округл, руб.
1	Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449	3 143 886	3 140 000
2	Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840	14 313 253	14 300 000
3	Земельный участок общей площадью 1 292 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:2		
4	Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702	145 093	145 000

Таким образом, после округления начальная цена недвижимого имущества, принадлежащего Курлыковой Валентине Николаевне, на «06» декабря 2022 г. составляет:

17 585 000 (Семнадцать миллионов пятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта исследования	Рыночная стоимость, руб.
1	Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449	3 140 000
2	Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840	13 440 000
3	Земельный участок общей площадью 1 292 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:2	860 000
4	Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702	145 000

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

8. Оценка результатов и исследования, обоснование и формулировка выводов по поставленному вопросу

Согласно Определению Арбитражного суда Нижегородской области от «11» октября 2022 г. по делу №А43-35519/2017 на разрешение эксперта были поставлены следующие вопросы:

определить начальную цены следующего имущества:

- жилого помещения, квартиры (площадь 67,8 кв. м), адрес: Нижегородская область, г. Володарск, ул. Мичурина, д.24, кв. 25, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449;
- жилого дома (площадь 317,1 кв. м), адрес: Нижегородская область, г. Володарск, ул. Профсоюзная, д.11, кадастровый номер 52:22:1100011:840;
- земельного участка (площадь 1292 кв. м), адрес: Нижегородская область, г. Володарск, ул. Профсоюзная, земельный участок 11, кадастровый номер 52:22:1100011:2
- нежилого помещения (площадь 27,1 кв. м), адрес: Нижегородская область, г. Володарск, ул. Мичурина, Потребительский гаражный кооператив «Рассвет», гараж №68, кадастровый номер 52:22:1100007:5702.

Ниже представлен ответ эксперта на поставленные вопросы:

Начальная цена недвижимого имущества, принадлежащего Курлыковой Валентине Николаевне, на «06» декабря 2022 г. составляет:

17 585 000 (Семнадцать миллионов пятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта исследования	Начальная цена, руб.
1	Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449	3 140 000
2	Жилой дом общей площадью 317,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:840	13 440 000
3	Земельный участок общей площадью 1 292 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100011:2	860 000
4	Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702	145 000

9. Подпись эксперта



Кононюк М.Н.

10. Список использованных источников

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЕЛА

1. Материалы дела №А43-35519/2017.

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

2. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
3. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО№1). Приказ Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО№2). Приказ Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО№3). Приказ Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
6. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО№7). Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.
7. Постановление Совмина СССР от 22.10.1990г №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»
8. «Земельный Кодекс РФ» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001 г.) (в последней редакции).
9. С. А. Табакова, А.В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г. для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика» -М.:ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 -726 с.
10. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно- аналитический бюллетень №115 – Москва: Региональный центр по ценообразованию в строительстве КО-ИНВЕСТ, 2021
11. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно- аналитический бюллетень №112– Москва: Региональный центр по ценообразованию в строительстве КО-ИНВЕСТ, 2020
12. «Методические рекомендации по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации». Приложение к приказу Министерства юстиции РФ от 20.12.2002 №346;

СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

13. Фридман Дж., Ордуэй Ник Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер.сангл.,- М.«ДелоЛтд»,1995–352-373с.
14. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие.– М.:Маросейка,2009.–432с.
15. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001. - 352 с.
16. Справочник Оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки», Авторы: Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова Т.В.), Бабенко Р.В., Нестерова Д.В. , Потемкин Д.С., Евтеев И.С., Акобян А.А., Нижний Новгород 2022 г.
17. Справочник Оценщика недвижимости-2021 «Жилые дома». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород 2021 г.
18. Справочник Оценщика недвижимости-2022 «Квартиры». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород 2022 г.

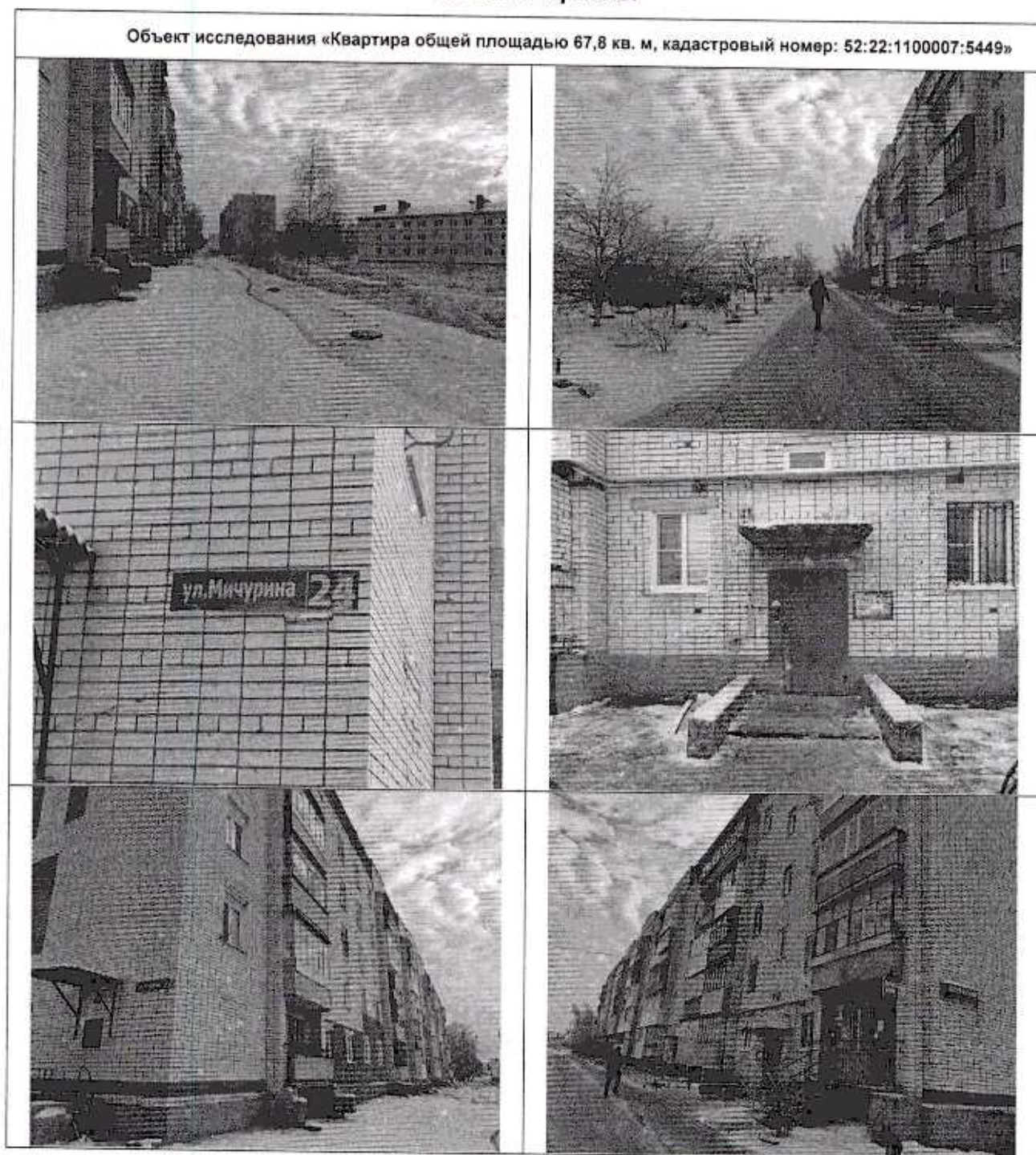
Приложение 1

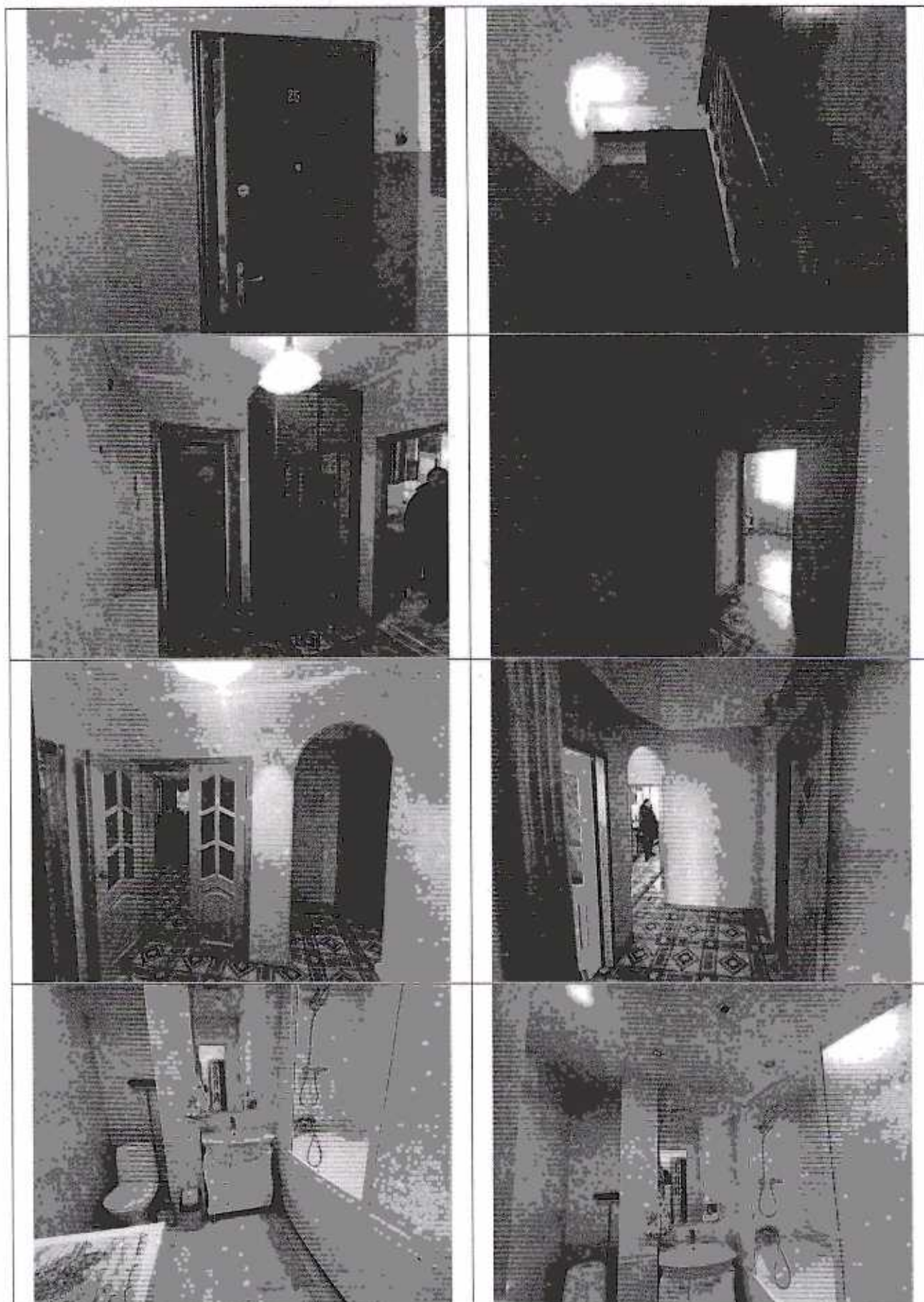
Шкала экспертных оценок для определения физического износа**Недвижимое имущество [15]**

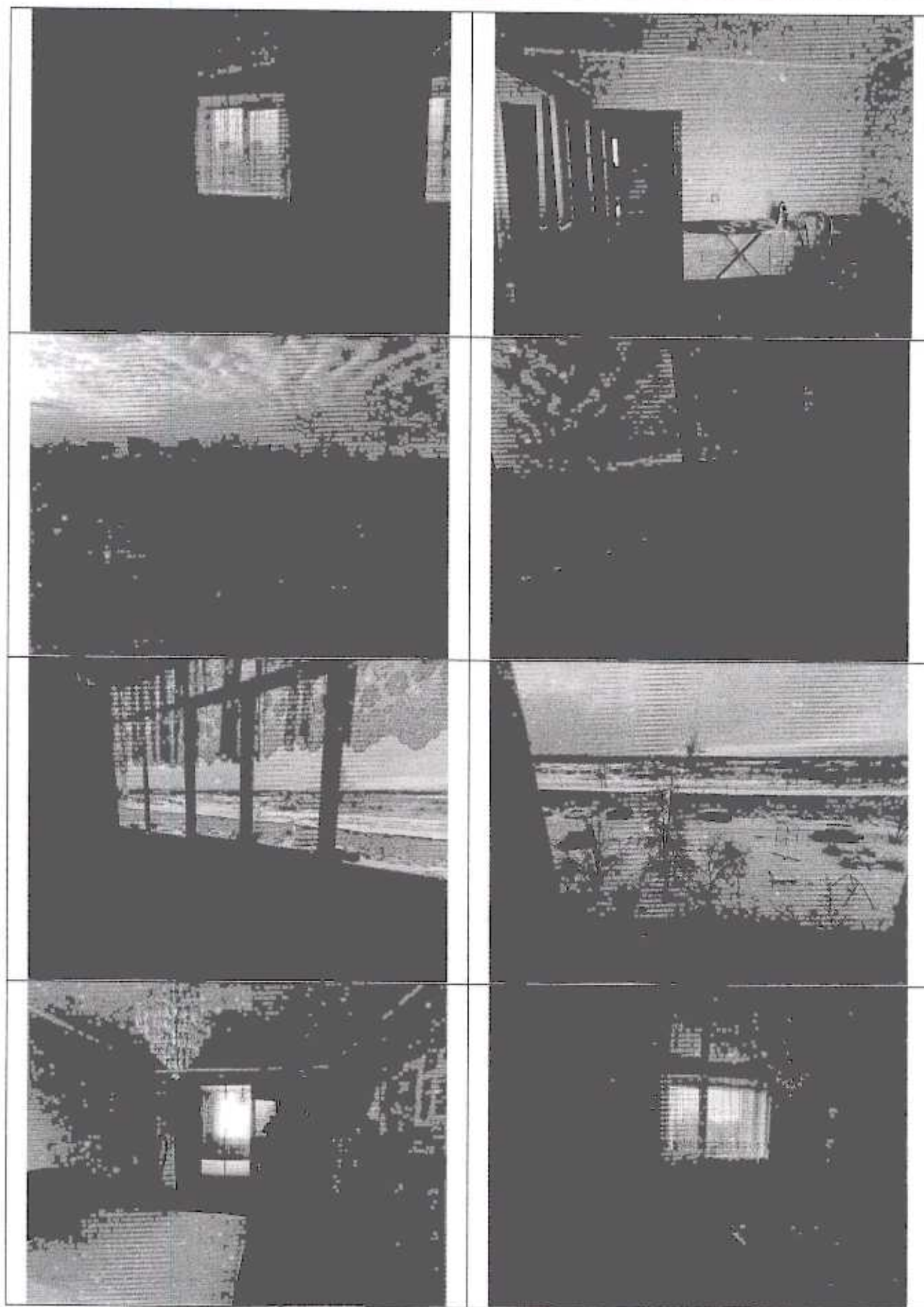
Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы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

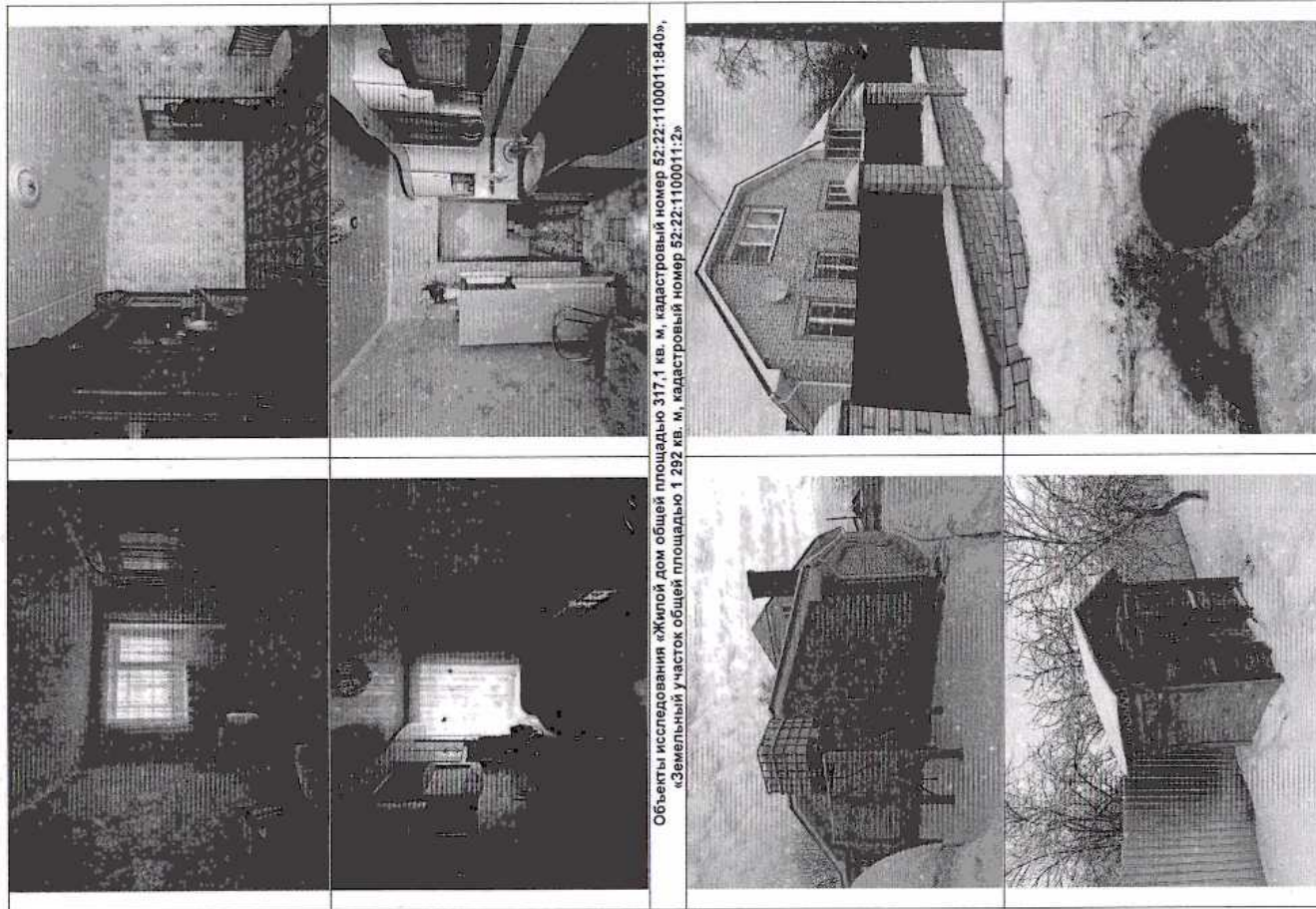
Фотоматериалы

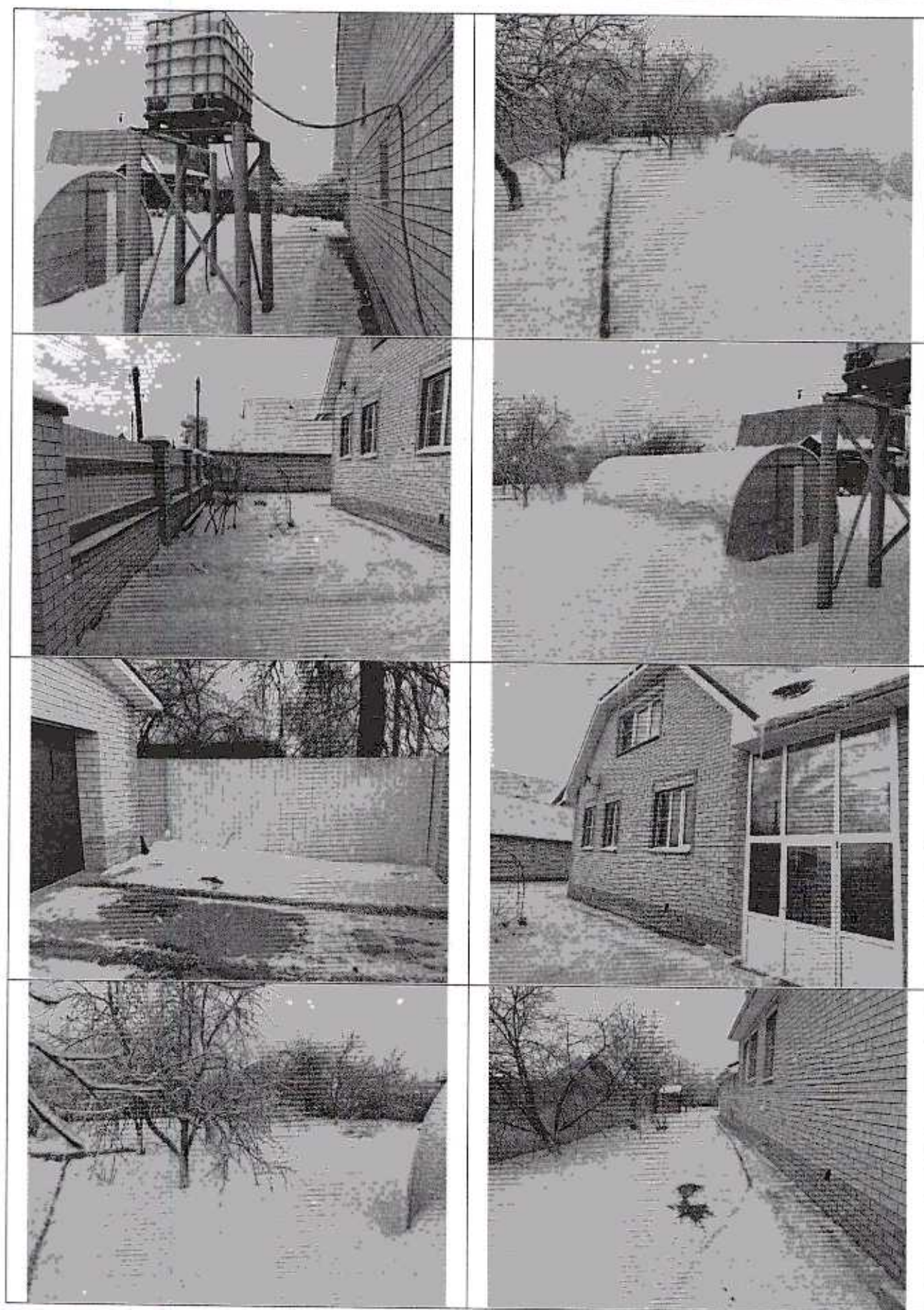
Объект исследования «Квартира общей площадью 67,8 кв. м, кадастровый номер: 52:22:1100007:5449»

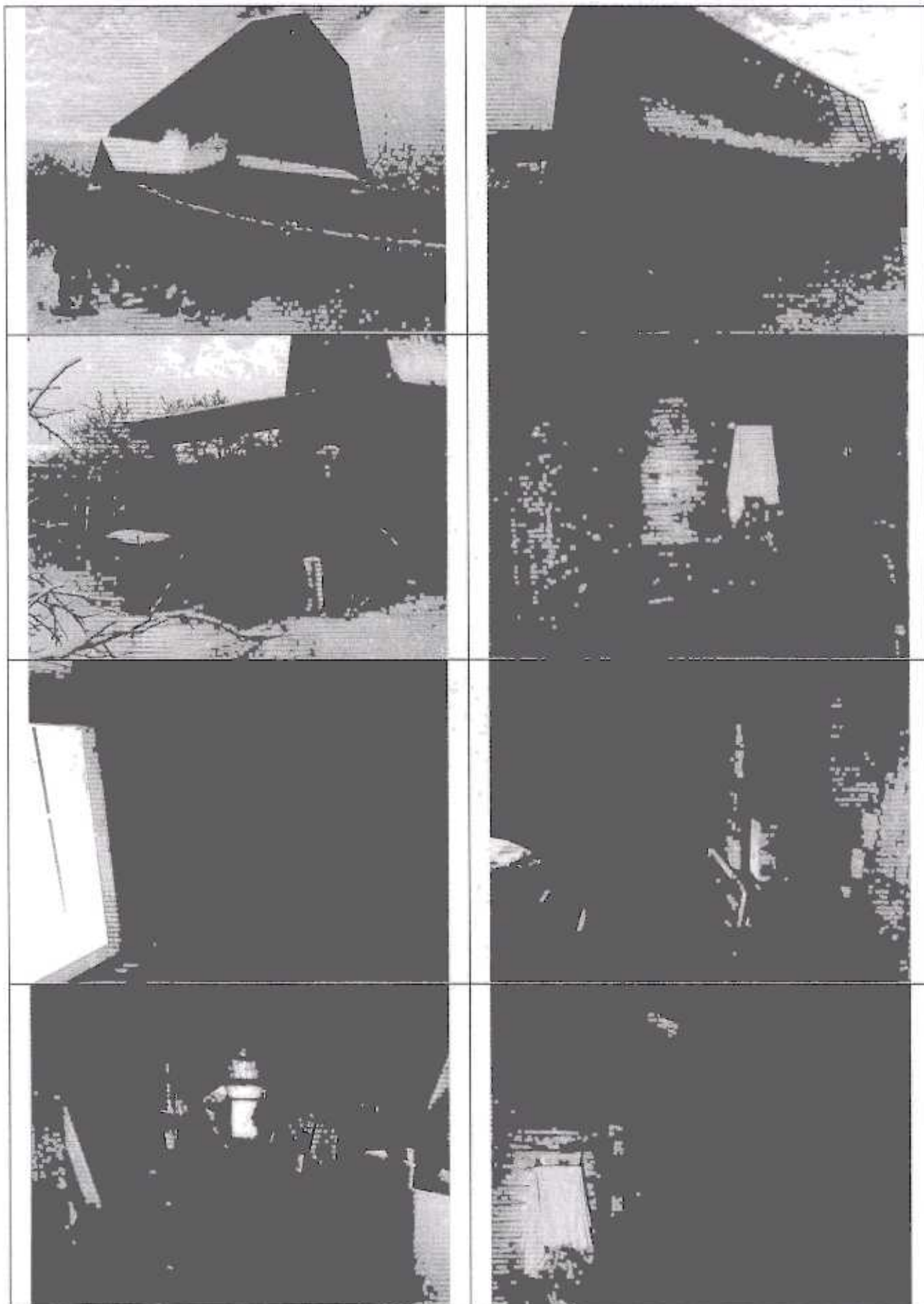


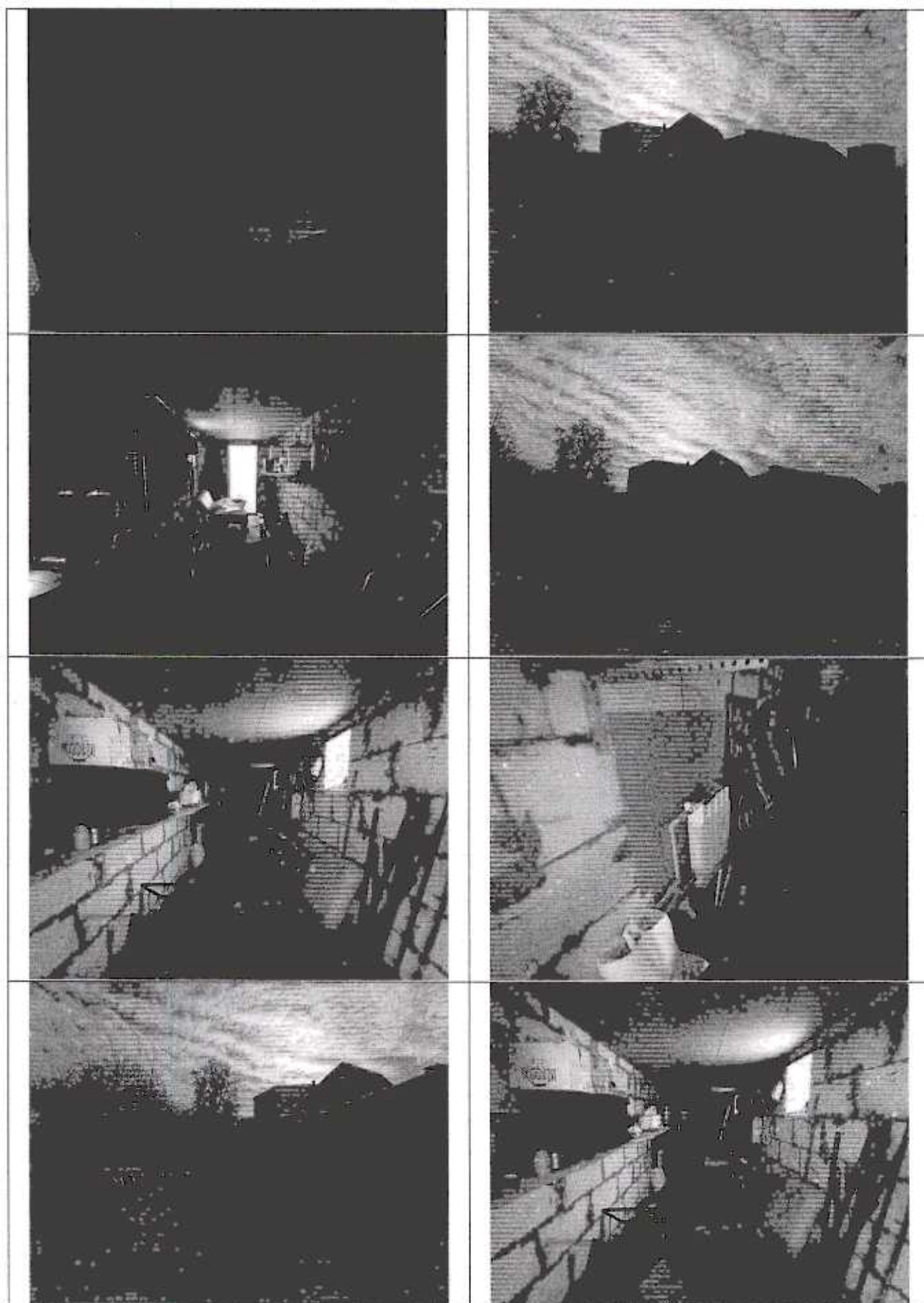


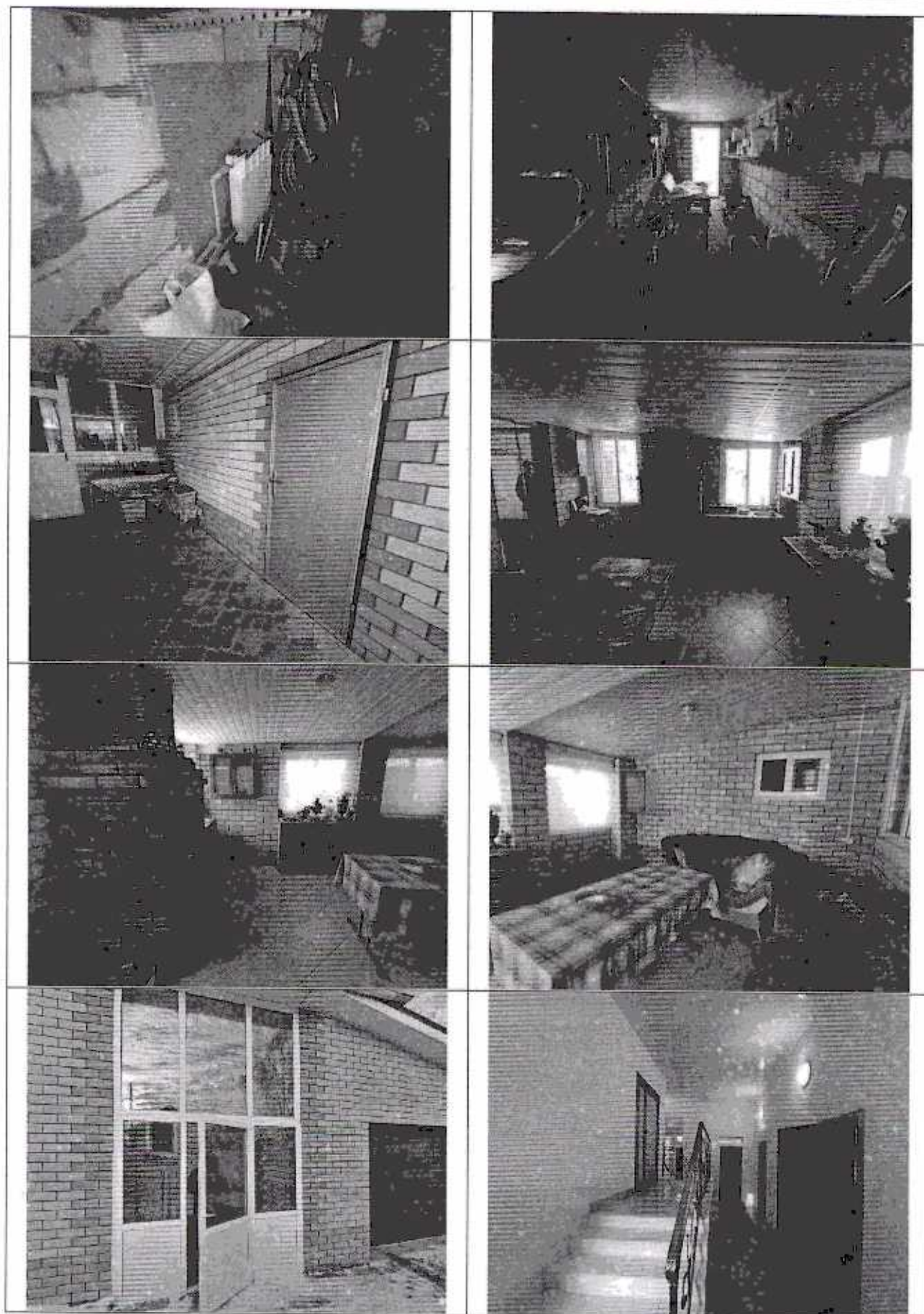


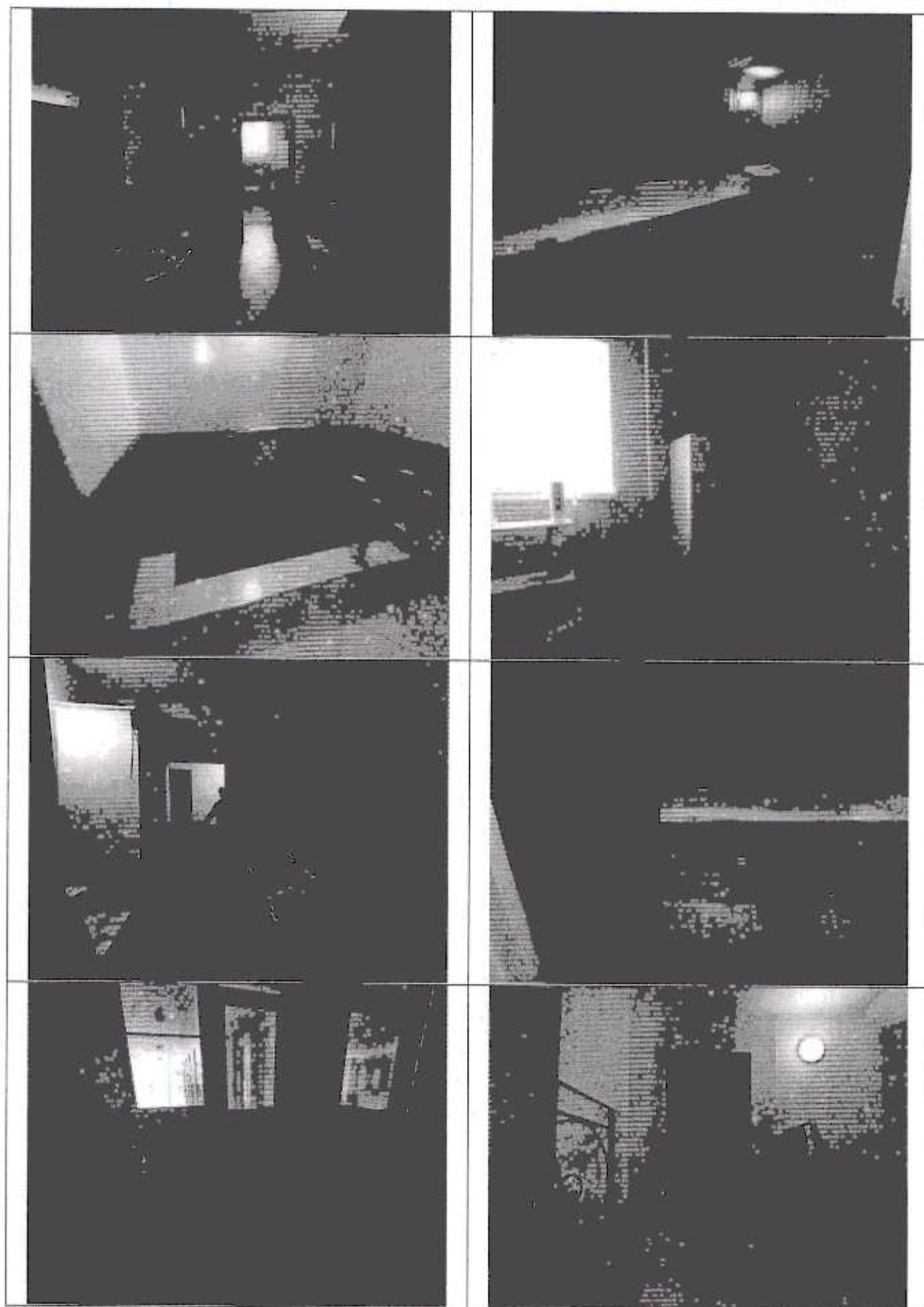


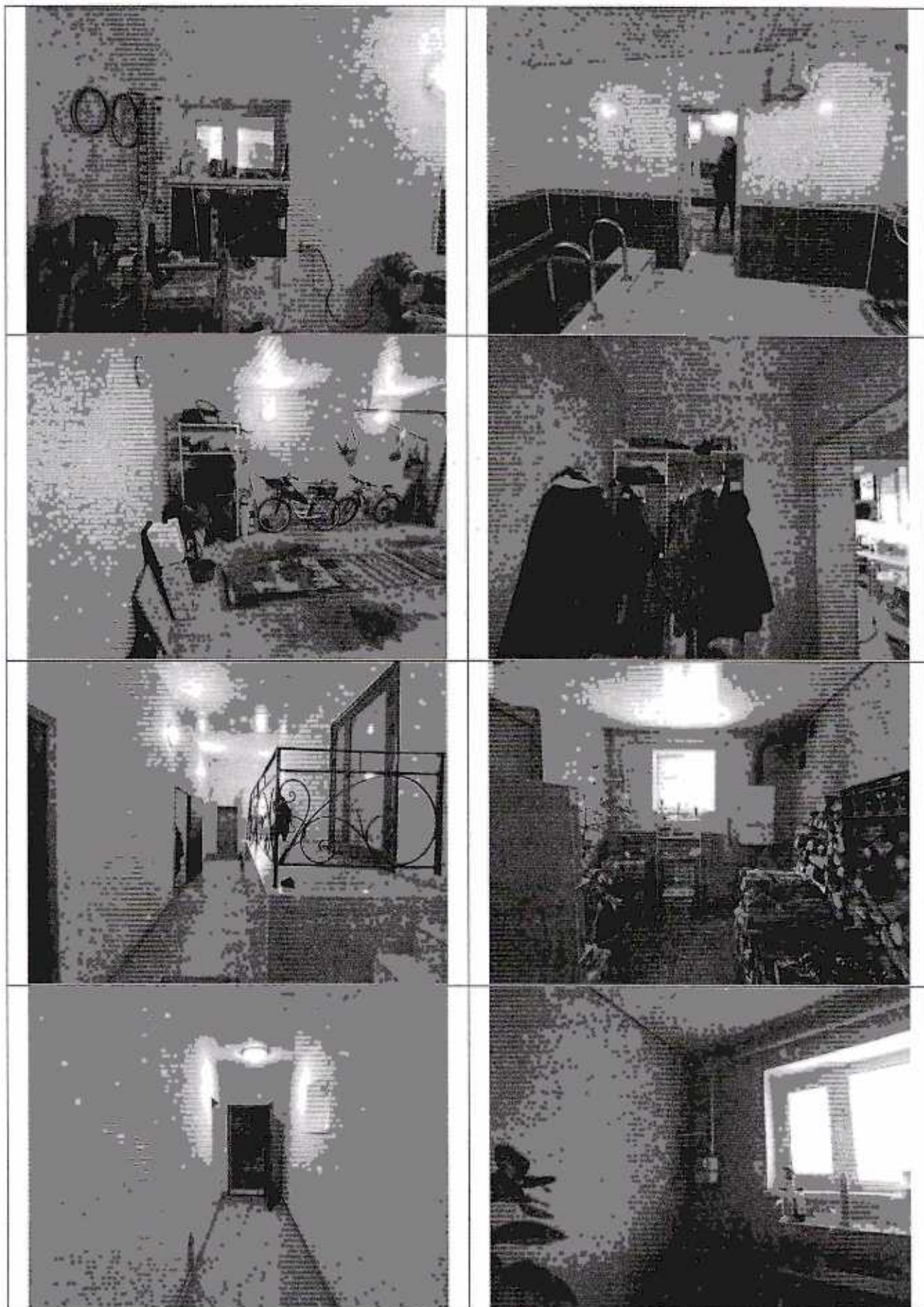


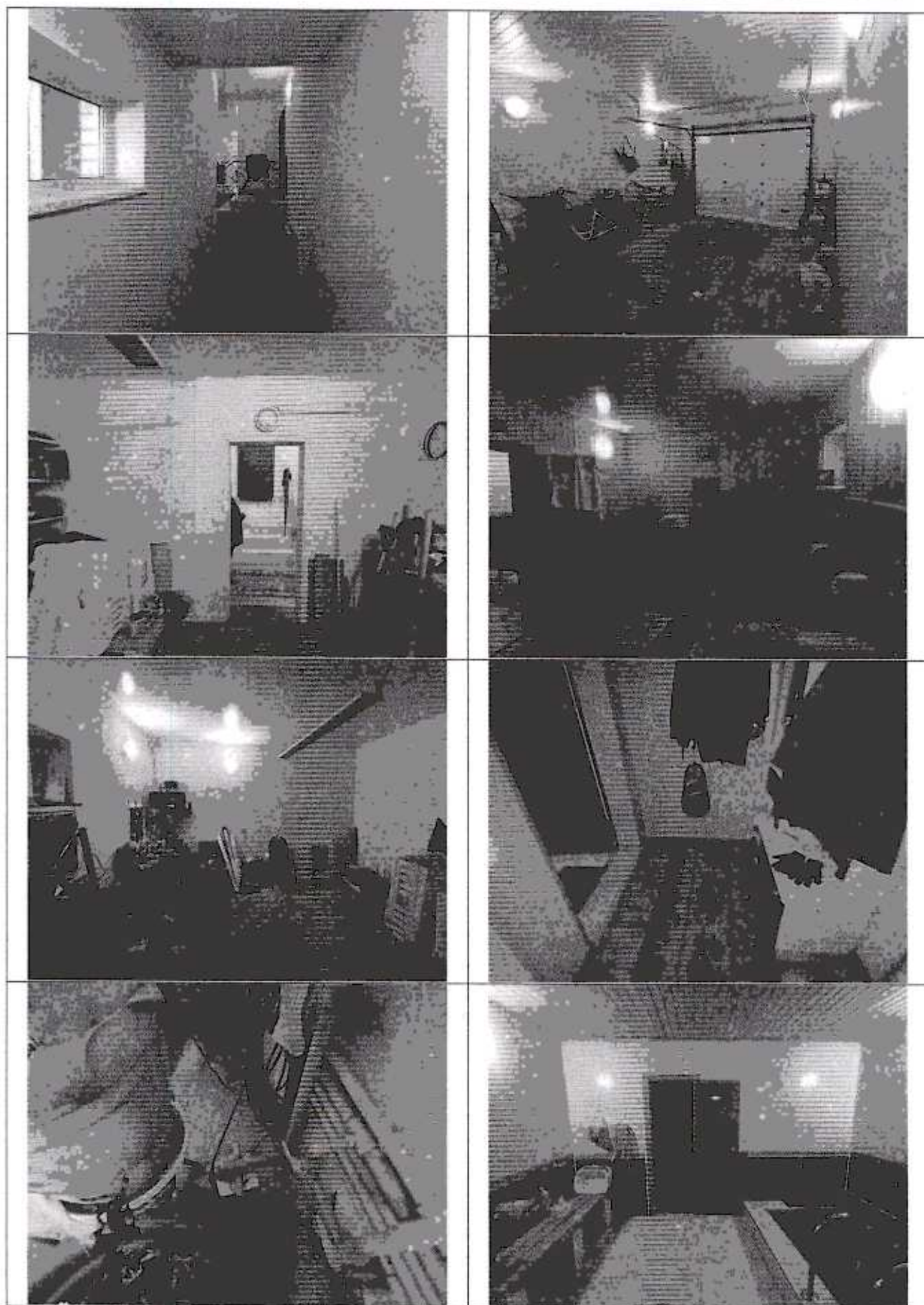


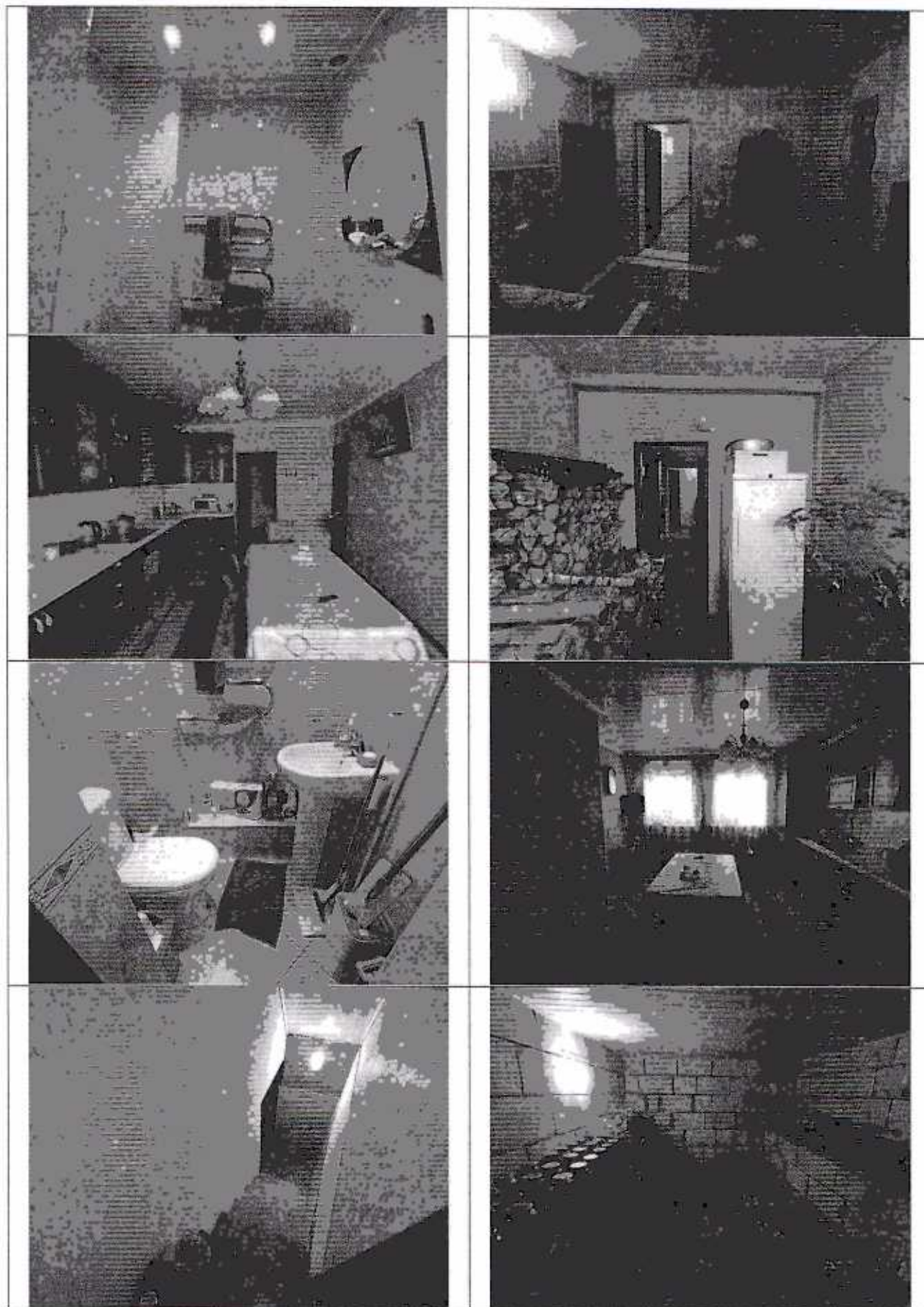


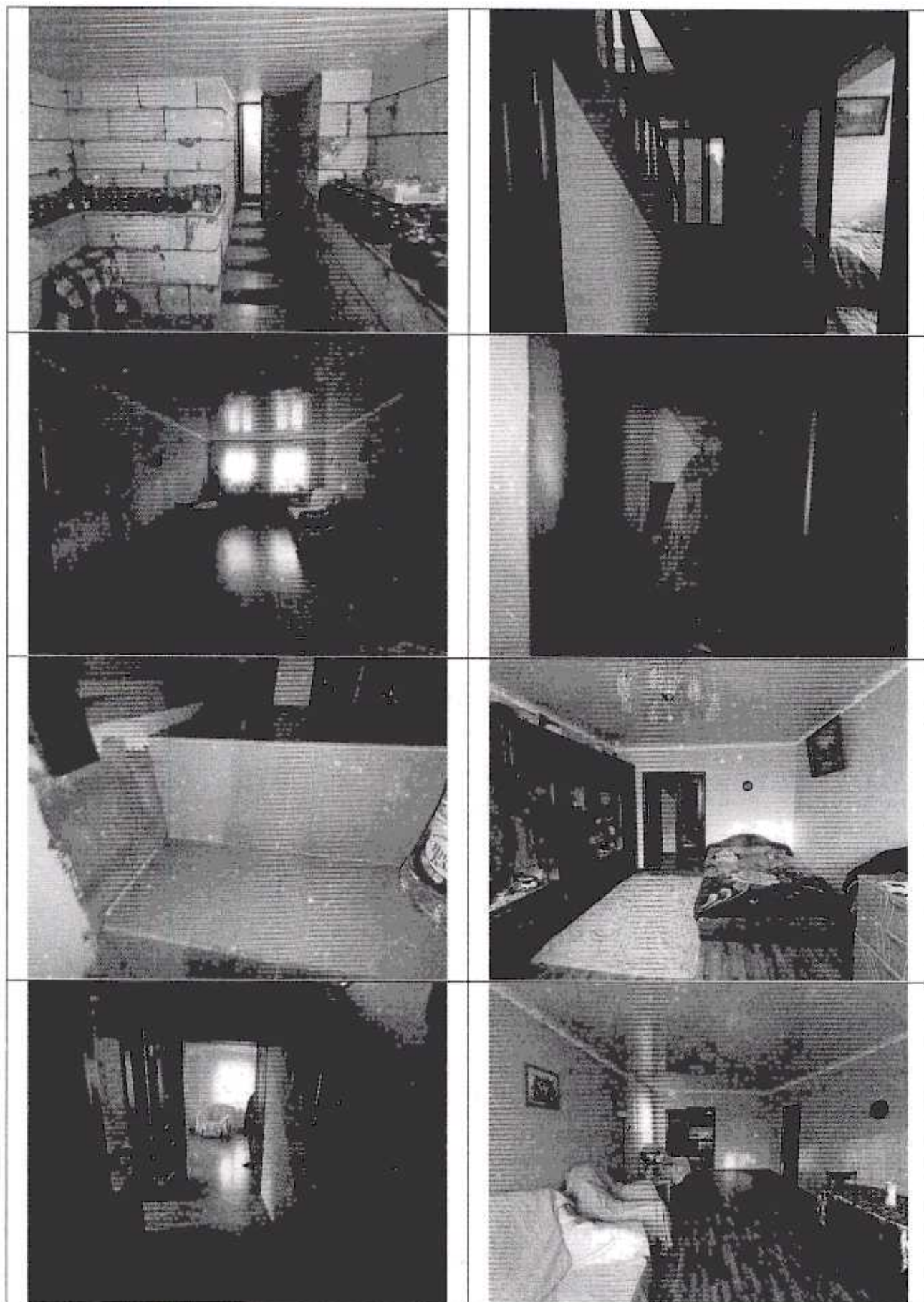




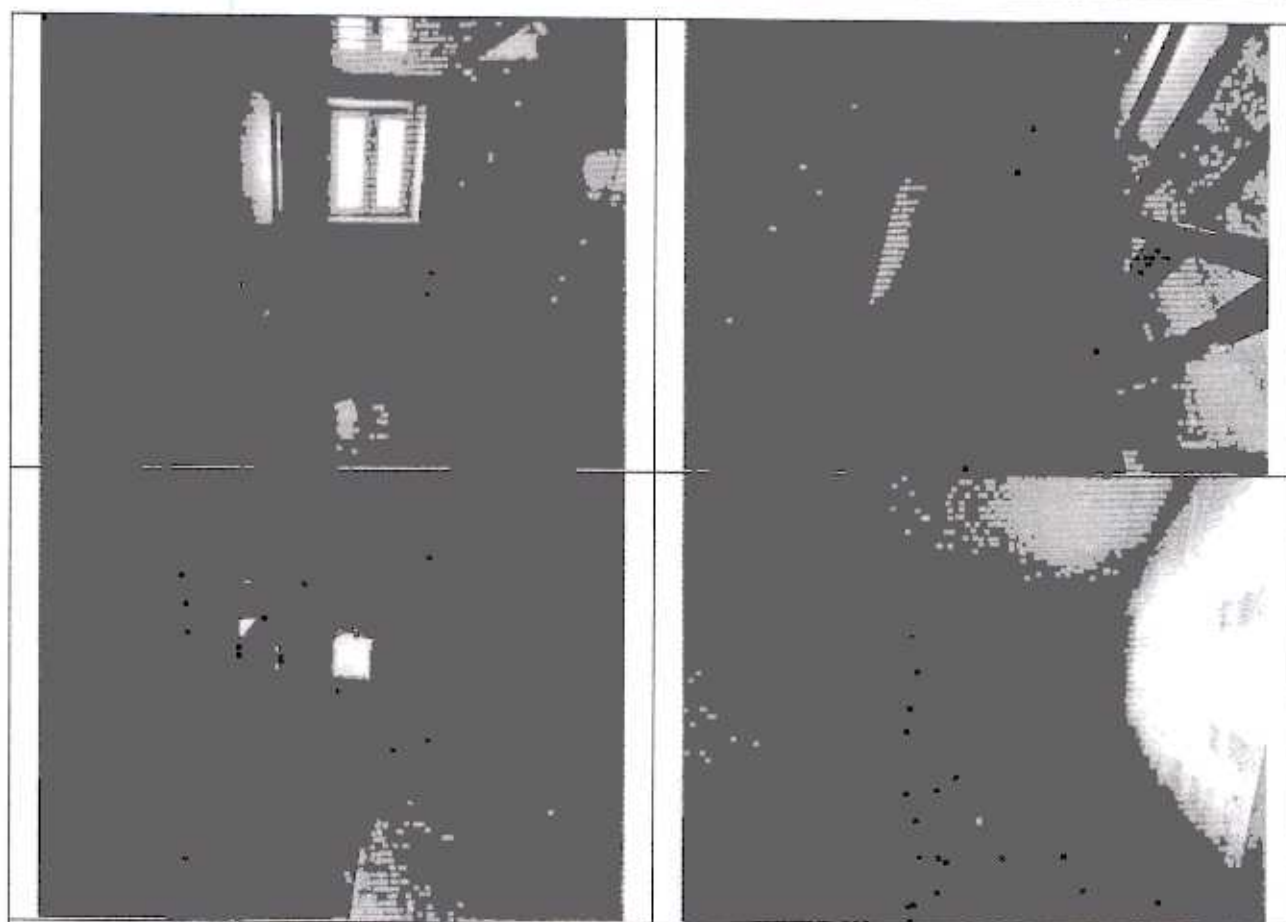




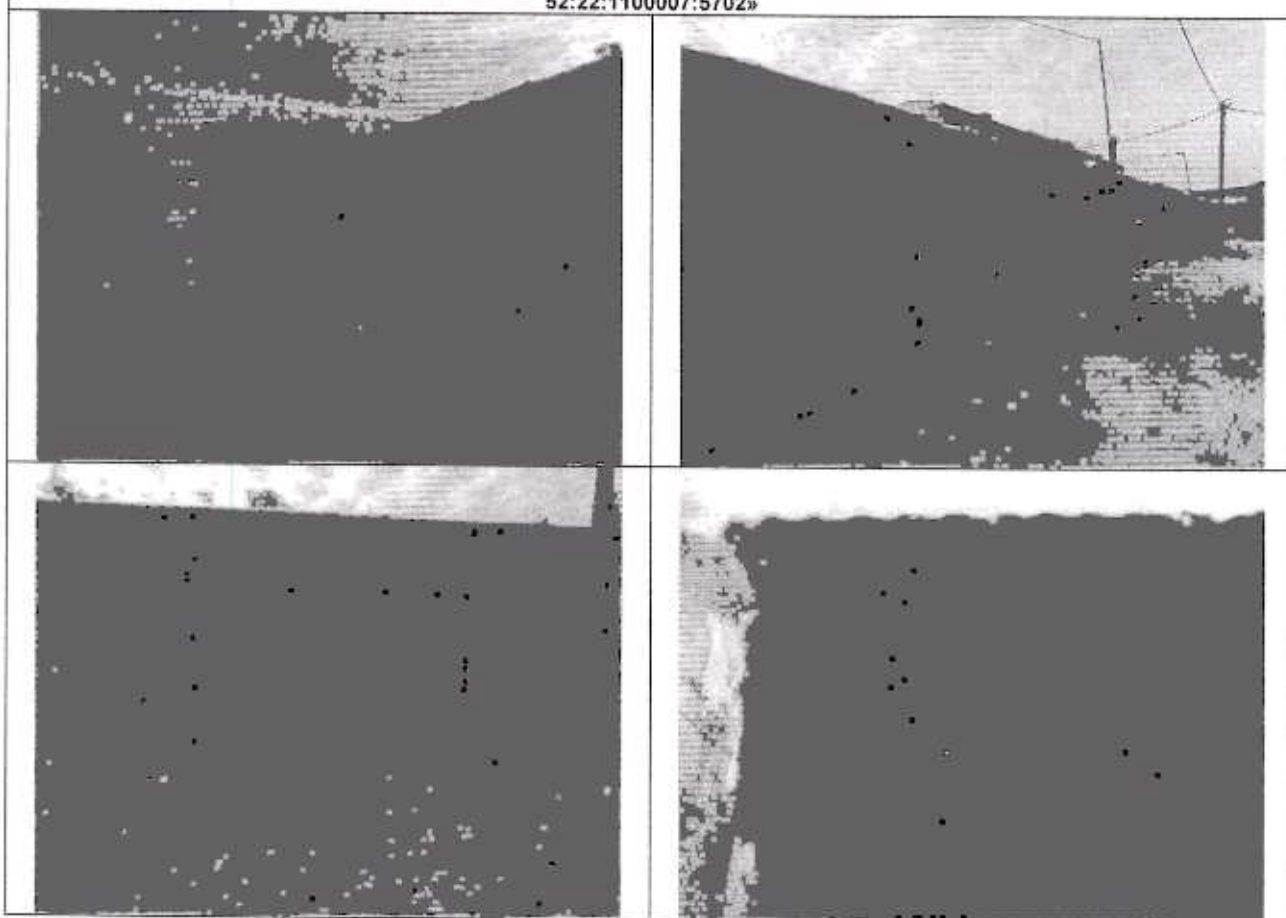


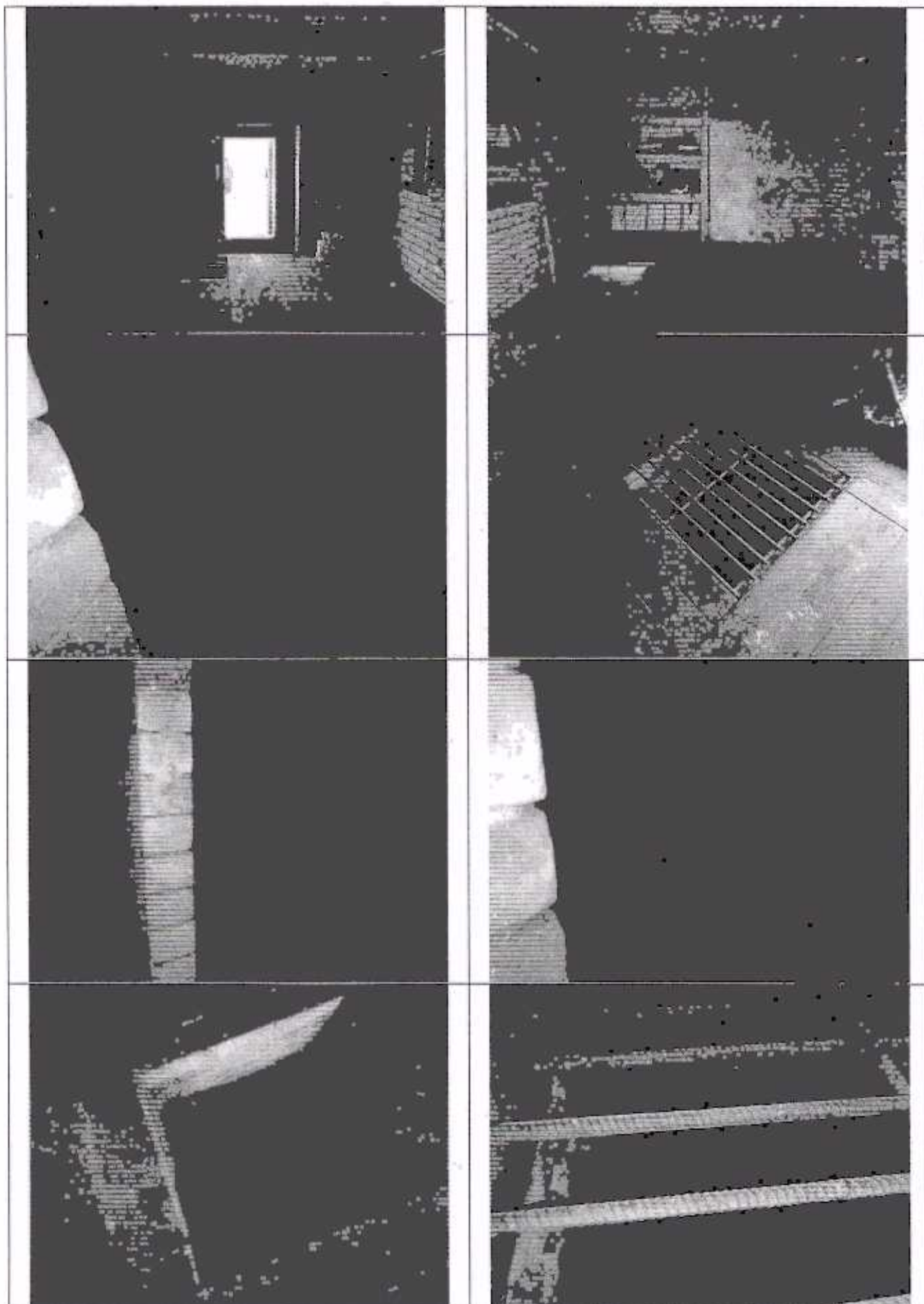






Объект исследования «Нежилое помещение общей площадью 27,1 кв. м, кадастровый номер 52:22:1100007:5702»





Копии документов экспертов

ДОГОВОР **ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА** **№ 433-542-0108497/22**

«11» октября 2022

г. Нижний Новгород

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Копылов Мария Николаевна Паспортные данные: серия 2205, №709345, issued УВД Канавинского р-на, г. Нижний Новгород, 25.03.2006 Адрес регистрации: г. Нижний Новгород, ул. Турниковская, д.63, кв.72
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Нингострах» Россия, Москва, ул. Петинская, 12 стр.2
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «28» октября 2022 года по «27» ноября 2023 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, заключенные Страхователем в течение срока действия договора, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять данную 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 (Десять миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расхода 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 (Пять тысяч сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 28.11.2022г. При неплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре или 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. (далее – Правила страхования). 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, ознакомился 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, заключившему 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 риском возникновения обязательств по Страхованию Расхода на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расхода на защиту при наличии дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предоставления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих 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. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:	11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

СТРАХОВАТЕЛЬ: Копылов М.Н.

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: САО «Нингострах»

От Страховщика:

Дубинин А.В., Руководитель юридического отдела страховой компании «Нингострах» САО «Нингострах» в Нижегородской области, на основании Договора от 06.05.2019 г. от 27.11.2022 г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Негинный пр-д, 6
т. (495) 730 3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Neginnyy prospekt, Moscow, 117105
t. (495) 730 3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2263548652

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашева, д.12, стр.1; ОГРН 1027700642413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса 20.10.2022

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки» 603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, дом 2, п. 21 ИНН: 5257039538 E – mail info@pefko.ru тел. 8(831) 2208270
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 13.11.2022г. по 23 часа 59 минут 12.11.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки со Страхователем, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие настоящего Договора распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с 13.11.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, или признанный Страховщиком, факт причинения убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки со Страхователем, возникающие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2263548652 от 20.10.2022г. - Правила страхования.

Страховщик:

М.П.

(подпись)

29956008



Страхователь:

М.П.

(подпись)

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



www.fsosro.ru
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 2265 № 709545, выдан 25.03.2006 г.

УПРАВЛЕНИЕ 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 2021г.



Президенту

М.П.

М.А. Скотов

000712

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



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

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Конюшок Марии Николаевны

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

о том, что

Конюшок 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)

№ 003277-1 от 09.02.2018 по направлению «Оценка недвижимости» действом по 09.02.2021, продлен до
09.06.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении
изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении
действия разрешений и иных особенностей в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 019978-1
от 31.05.2021 по направлению «Оценка недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной
деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой
организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «07» октября 2021г.

Дата составления выписки «07» октября 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А.Скотов



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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019978-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кононюк Марии Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

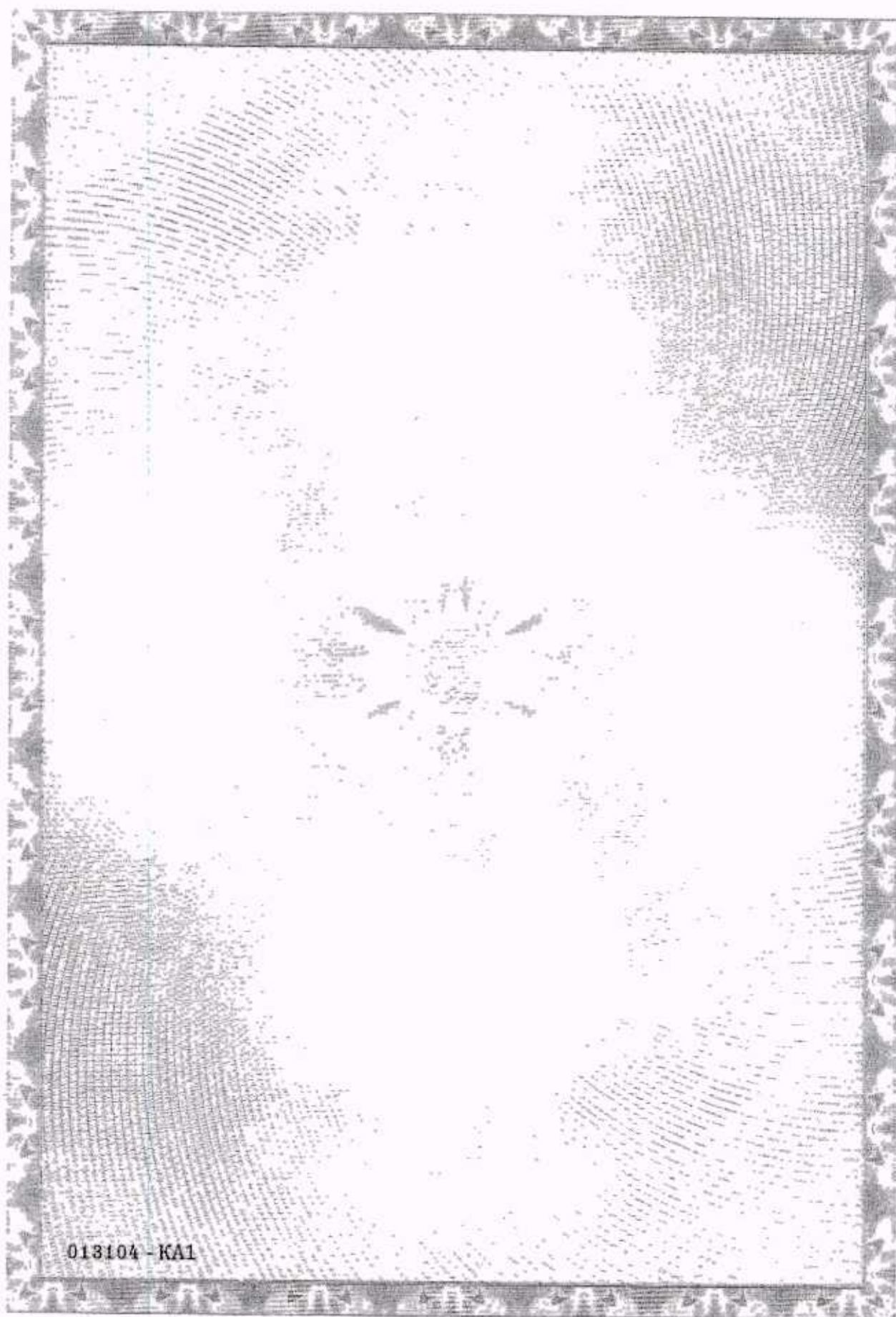
от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 2024 г.

ГО-ОЦЕНКА. Москва, 2022 г. 100 стр.



Приложение 4

Материалы сети Интернет

The screenshot displays a real estate listing on a website. At the top, there are several promotional banners for different types of properties: 'Дома. Коттеджи' (Houses. Cottages), 'Квартиры в новостройках' (Apartments in new developments), 'Как же дома не имеют Нижний Новгород к лучшему?' (How can homes not have Nizhny Novgorod to be better?), 'Таунхаусы от 55 кв.м.' (Townhouses from 55 sq.m.), and 'ЖК «Город Времен»' (Residential complex 'City of Time').

The main listing is for a 'Продажа 3-комнатной квартиры на ул. Танковая, д. 13 (пос. Новосмолинский)' (Sale of a 3-bedroom apartment on Tankovaya St, d. 13 (Novosmolinskiy settlement)). The listing includes the following details:

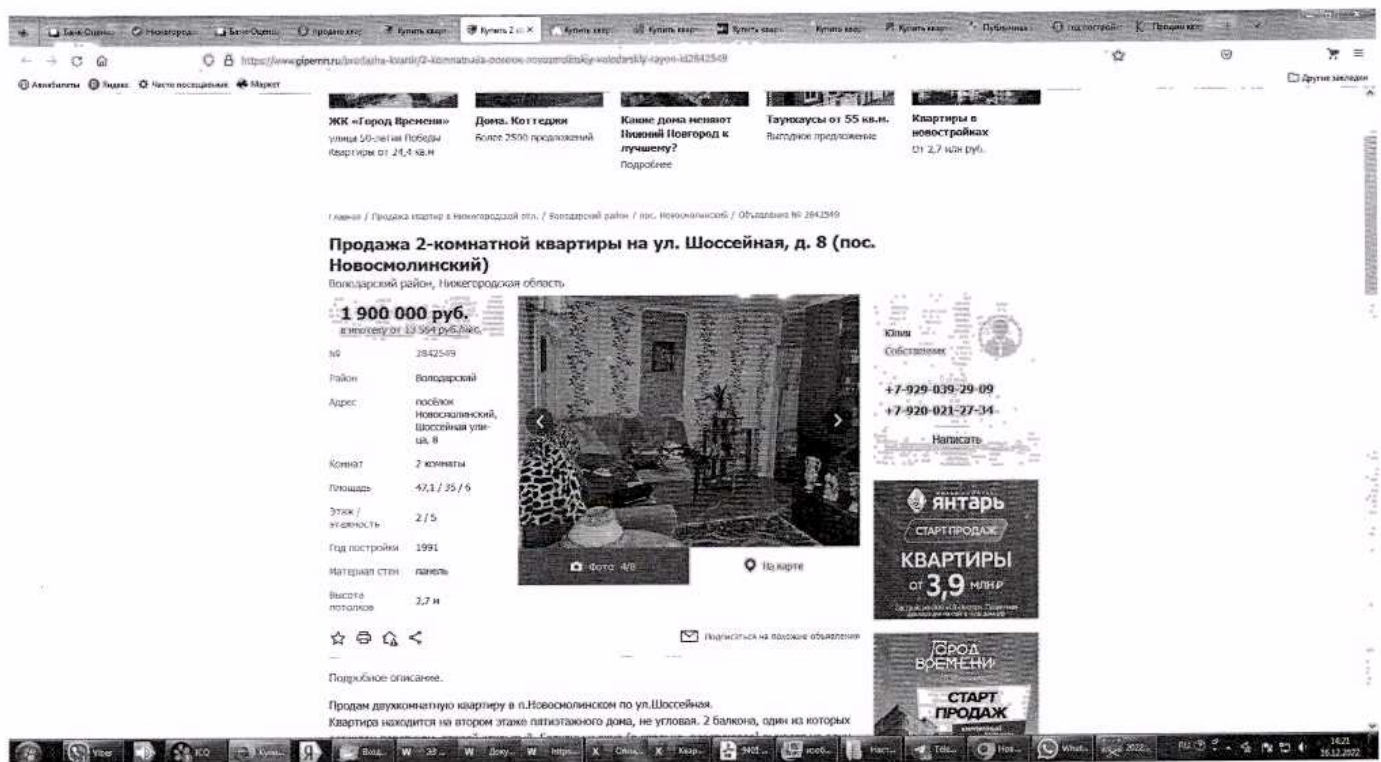
- Price:** 2 600 000 руб. (with a note 'в ипотеку от 18 562 руб./мес.') - 2,600,000 rub. (with a note 'on mortgage from 18,562 rub./month')
- Location:** Волжский район, поселок Новосмолинский, Танковая улица, 13 (Volzhskiy district, Novosmolinskiy settlement, Tankovaya Street, 13)
- Room count:** 3 комнаты (3 rooms)
- Area:** 66,4 / 42,3 / 8,1 (likely total, living, and balcony area)
- Floor / Total floors:** 3 / 5
- Year of construction:** 1994
- Material of walls:** панель (panel)
- Height of ceilings:** 2,5 м (2.5 m)

Below the details, there is a photo of the apartment interior, showing a bedroom with a bed and a window. To the right of the photo, there is contact information for the agent, Роман Игоревич (Roman Igorovich), with phone numbers +7-908-161-59-86 and +7-904-064-76-98, and a 'Написать' (Write) button.

At the bottom of the listing, there are two promotional banners: 'ПОДКОВА НА ВАННУЮ' (Anvil for the bathroom) with a discount of 500,000 rub. on all apartments, and 'КОРИЦА' (Cinnamon) with a promotion to buy and get ready for moving by January 1, 2023.

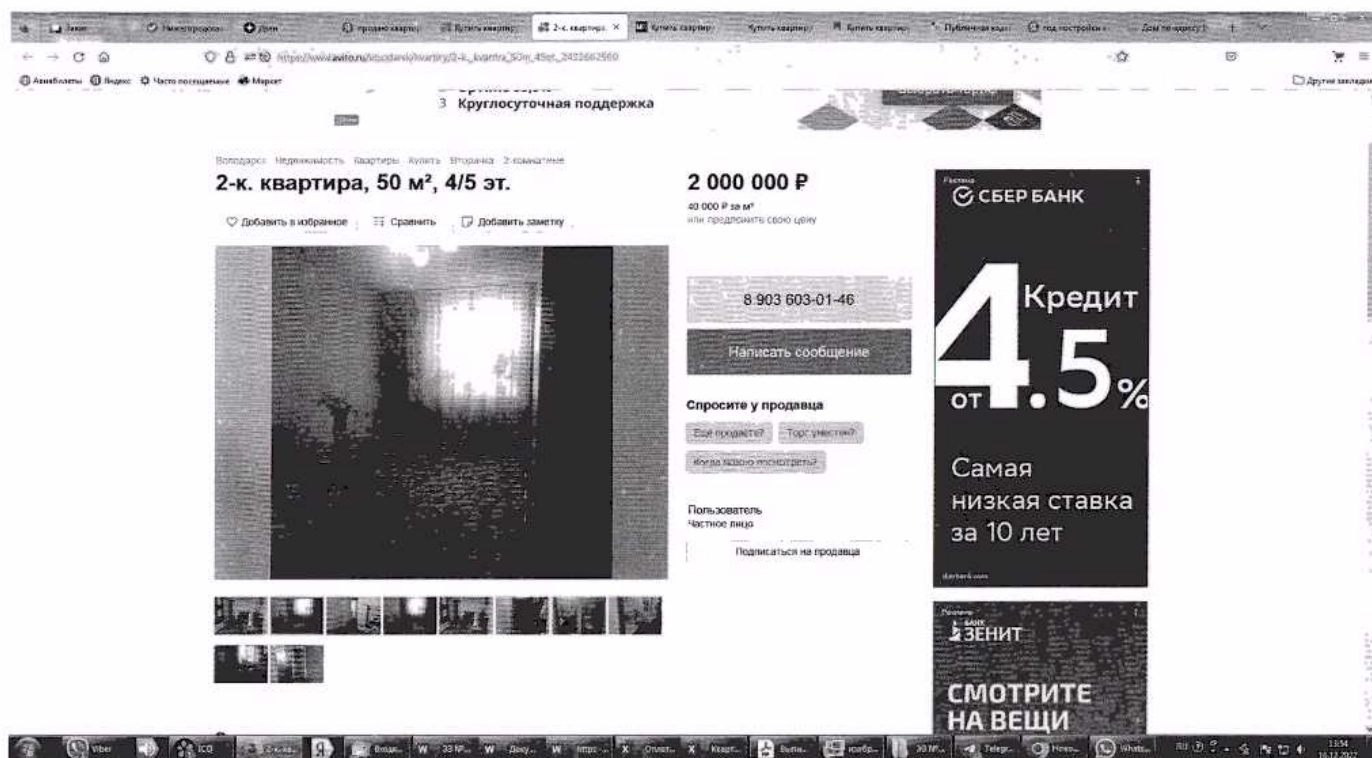


<https://www.gipern.ru/prodazha-kvartir/3-komnatnaya-poselok-novosmolinskiy-volodarskiy-rayon-id2752255>





<https://www.gipernn.ru/prodazha-kvartir/2-komnatnaya-poselok-novosmolinskiy-volodarskiy-rayon-id2842549>



2 000 000 Р
40 000 Р за м²
или предложите свою цену

8 903 603-01-46

Написать сообщение

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 50 м²
Площадь кухни: 8 м²
Жилая площадь: 28 м²
Этаж: 4 из 5
Балкон или лоджия: балкон
Тип комнаты: изолированные

Высота потолков: 2.5 м
Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная
Вид сделок: возможна ипотека

Расположение

Нижегородская область, Волгодарский р-н, городское поселение
Волгодарск, Волгодарск, ул. Военный Городок, 70

Скрыть карту

ежемесячно

СМОТРИТЕ НА ВЕЩИ РЕАЛЬНО!

КРЕДИТ
от 5.5%

УЗНАЙ СЕЙЧАС

ПАО БАНК ЗЕНИТ. РЕКЛАМА

https://www.avito.ru/volodarsk/kvartiry/2-k_kvartira_50m_45et_2433662960

1-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА, 32.6 М2, ЭТАЖ 5 / 5, НА ПРОДАЖУ В ВОЛОДАРСКЕ, УЛИЦА МИЧУРИНА, 17

Нижегородская область, Володарск, улица Мичурина, 17

добавлено сегодня в 12:13

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

ЦЕНА
1 500 000 Р
46 000 Р/м²

Рассчитать ипотеку

Кухни на Заказ
Заказать Кухню маленькую!
Качество 15093
Без посредников! Оплата в мест по старым ценам
Успешно!
МДФ от 30000 Р/м
от 14 дней
Срок службы от 15 лет

ВЫБРАТЬ
ОТ 180 000 Р

Наталья

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Тип жилья	вторичка
Количество комнат	1
Общая площадь	32.6 м²
Жилая площадь	19 м²
Площадь кухни	7 м²
Высота потолков	2.5 м
Этаж / Этажности	5 / 5
Ремонт	косметический
Санузел	1 раздельный
Балкон, лоджия	1 лоджия
Вид из окна	улица
Лифт	1 пассажирский
Тип дома	панельный

ОПИСАНИЕ

Продаю 1-ком-ую квартиру улучшенной планировки 32,6 кв. м в г. Володарск по ул. Минускина д.17. Ремонт типовой, трубы пластик, счетчик на воду и меется, окна пластиковые, балкон застеклен, с улицы стена утеплена.

Из окна вид на озеро Малица В шаговой доступности магазины - Пятёрочка, Магнит, Светофор. Рядом школа, 2 детских сада, поликлиника (взрослая и детская).

Документы готовы. Быстрый выход на сделку. Подходит под мат капитал и ипотеку.

Наше агентство окажет весь спектр услуг, которые связаны с получением льготной (домклик 1-0,3%) и военной ипотеки, материнский капиталом. Мы оказываем весь комплекс услуг по покупке квартиры в режиме одного окна, осуществляем юридическое сопровождение сделки и 3 года после нее, проверим все сделки по 24 параметрам. Вся деятельность агентства застрахована.

Работаем дистанционно - с заботой о Вашем здоровье.

Дистанционная подача заявки на ипотеку-Online показы квартир-Электронная регистрация сделок. Номер объекта - #150-1233154-115x23

Наталья

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАЛИСЬ СООБЩЕНИЕ

ОТ 180 000 Р

Срок службы от 15 лет

Узнать больше

https://nn.domclick.ru/card/sale_flat_1598235041?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid&utm_source=onreal&utm_medium=cpa&utm_content=56968093

19 500 000 Р Коттедж, 4350 / 299.3 м²
Новгородская область, Волгодарск, улица Карачинной, 6, Волгодарск, Новгородская область

На первом этаже есть теплый пол, сантехника, ванная, сауна с душевой кабиной. Здесь имеется два входа: зимний и летний.
На втором этаже расположены три комнаты, 2 санузла, один из холловой спальни - с душевой кабиной.
В доме остается кухня, мебель по договоренности.
Вокруг дома выложены красивые брусчаткой.
На территории стоит большой контейнер, как козубок.
Рядом есть навес для двух автомобилей.
Беседка в саду расположена к оврагу.
Посажены плодовые кустарники и деревья, застроен ландшафтный сад.
По периметру дома насажены туи, ели, сосны, хвойными.
Для любителей рыбалки это самое счастливое место проживания.
Выезд с участка к реке 70 метров.
Закрытая территория, никто посторонний не пройдет и не проедет на ваш участок без вас.
Рядом расположены ул. Набережная, переулок Набережный, ул. Калининская.
Удобным покупателем для
Номер объекта: #21258822/11523

Создать заметку Распечатать Получать посылку Пожаловаться

Обработка документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Дом
Этажность: 2
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 4350 / 299.3 м²
Цена: 19 500 000 Р
Цена за м²: 66 152 Р
Материал здания: Кирпич
Тип объекта: Коттедж

Дата публикации объявления: 24/11/2022
Дата обновления объявления: 12/12/2022
Номер в каталоге: 5982223053

Расположение

Новгородская область, Волгодарск, улица Карачинной, 6, Волгодарск, Новгородская область

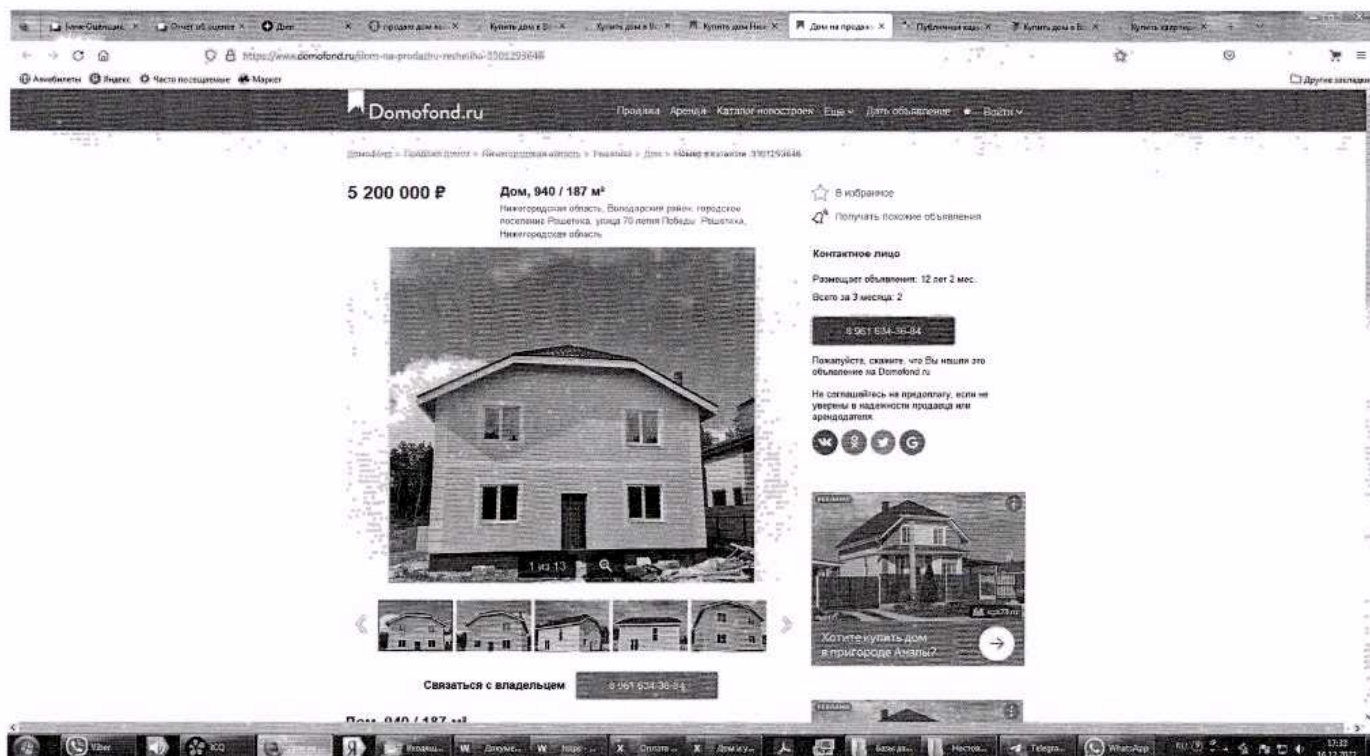
Этот предложение Показать предложение

Хотите купить дом в пригороде Анапы?

О доме в ожидании. Ровный участок. Гордился проектом. Консультант.

Купить деревянную лестницу на 2-3 этаж от производителя

https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-volodarsk-5982223053



Безопасные сделки | Ответы на вопросы | Дом | Купить дом | Купить дом в Б. | Купить дом в Б. | Купить дом в Б. | Дом на продажу | Публикации | Купить дом в Б. | Купить квартиру

https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-reshetiha-3301293646

Аналитика | Индекс | Часто задаваемые вопросы | Карта

Другие закладки

5 200 000 Р Дом, 940 / 187 м²

Николаевская область, Николаевский район, городское поселение Решетиха, улица 70-летия Победы, Решетиха, Николаевская область

В избранное | Получить похожие объявления

Связаться с владельцем | + 901 634-30-58

Дом, 940 / 187 м²

Продаю земельный участок с построенным на нем Новым 2-х этажным домом без отделки общей площадью 187м². Добротный фундамент высотой 1200-1400 со стенами толщиной 1800 и швом между стенами 1800. Все окна, двери и Слеса сертифицирован блок PORTER 625-200-400 0608. Партерный этаж утеплен, под плитой залит армопояс. Качественные зашпаклеванные пластиковые окна с энергосберегающим стеклом. Крыша металлочерепица, утепление 200мм. Фасад утеплен 100мм. Штукатурка каррид. Покрытие фасадной сайдинг краской, цоколь мозаичная автоматическая штукатурка. Установлена закладная металлическая дверь с терморазрывом. Водосточка в подшивке софитов сделана!

Создать заметку | Распечатать | Получить похожие | Подключиться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Дом
Этажности: 2
Расстояние от центра: 2 км
Площадь: 940 / 187 м²
Цена: 5 200 000 Р
Цена за м²: 27 807 Р
Материал здания: Газобетон
Тип объекта: Дом

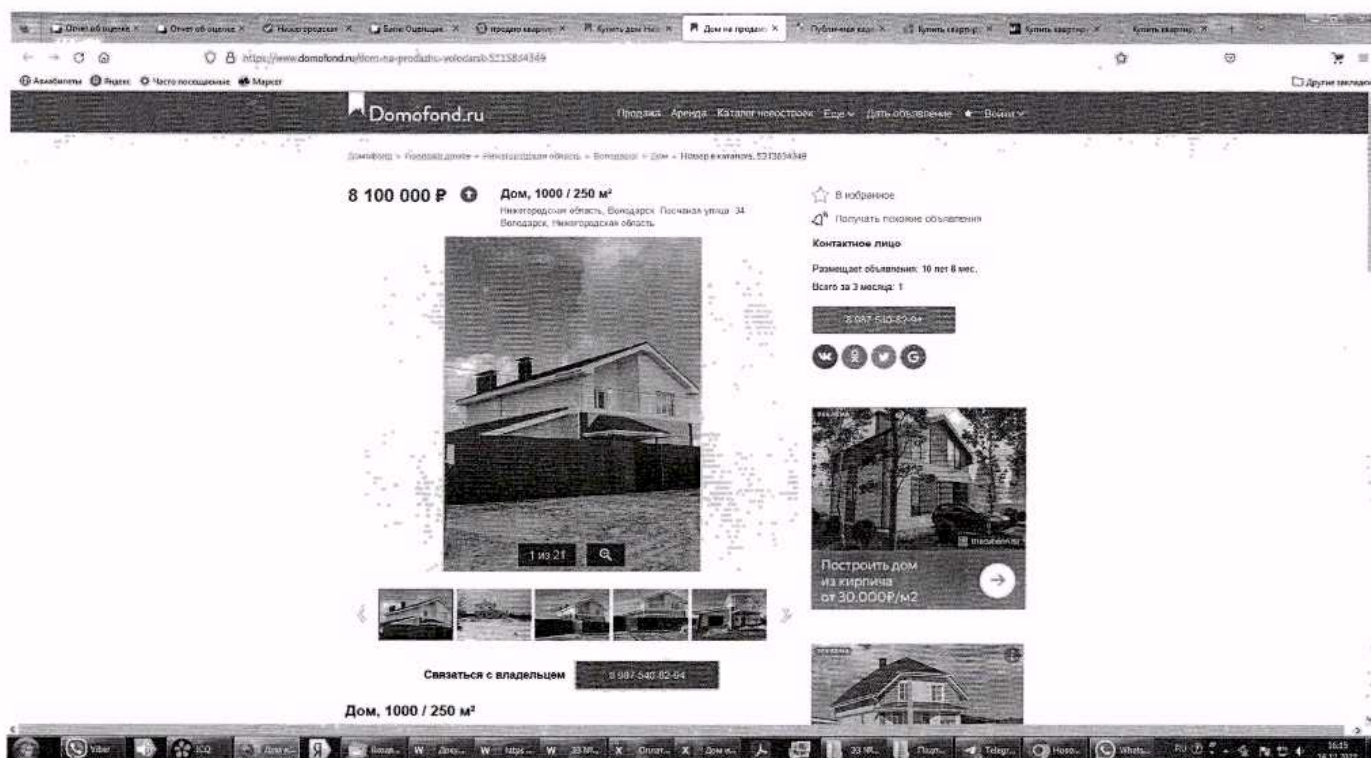
Дата публикации объявления: 7/5/2021
Дата обновления объявления: 11/12/2022
Номер в каталоге: 3301293646

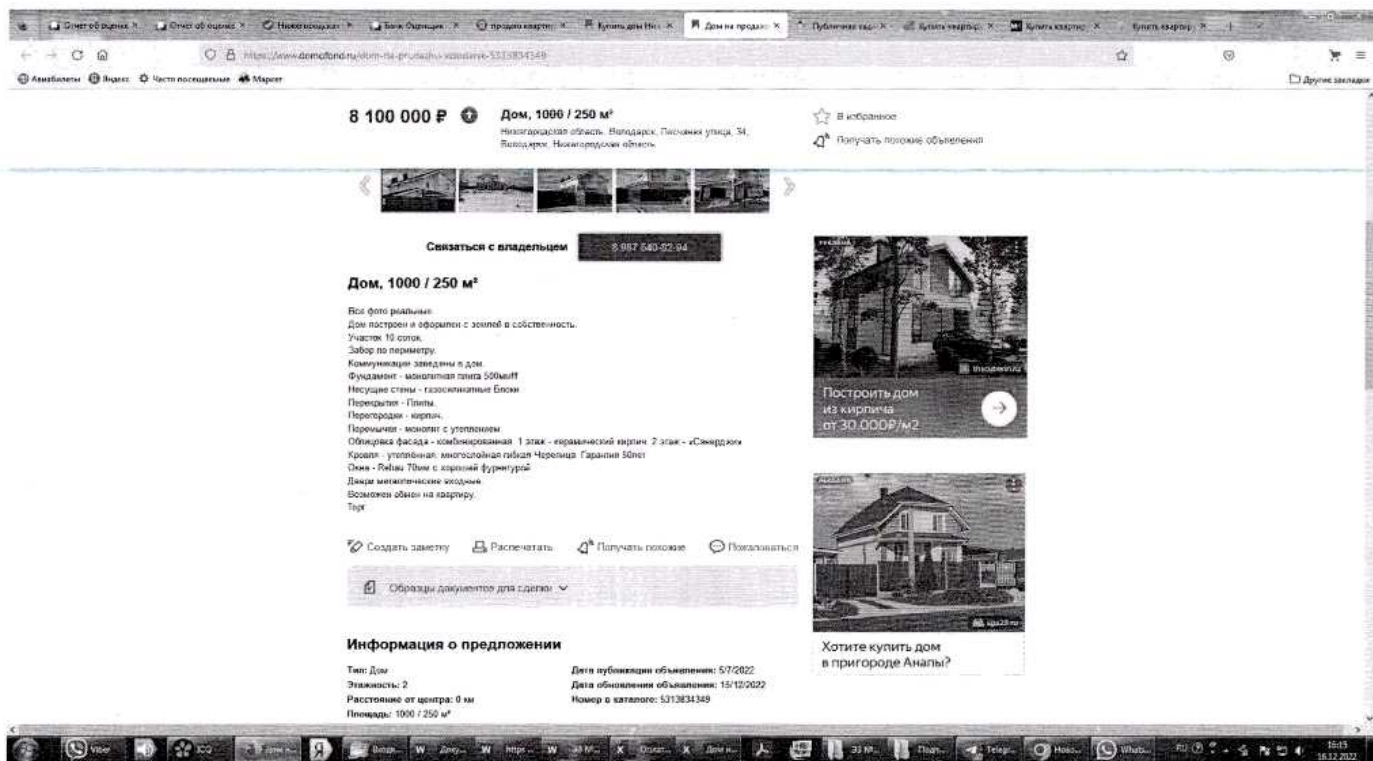
Расположение

Хотите купить дом в пригороде Анапы?

Оценки и подбор | Ремонт участка | Подарки при покупке | Контакты

https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-reshetiha-3301293646





8 100 000 Р Дом, 1000 / 250 м²

Нижгородская область, Волгодарск, Песчаная улица, 34
Волгодарск, Нижегородская область

Тип: Дом
Этажность: 2
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 1000 / 250 м²
Цена: 8 100 000 Р
Цена за м²: 32 400 Р
Материал здания: Газоблок
Тип объекта: Дом

Дата публикации объявления: 5/7/2022
Дата обновления объявления: 15/12/2022
Номер в каталоге: 5313834349

Расположение
Нижгородская область, Волгодарск, Песчаная улица, 34, Волгодарск, Нижегородская область

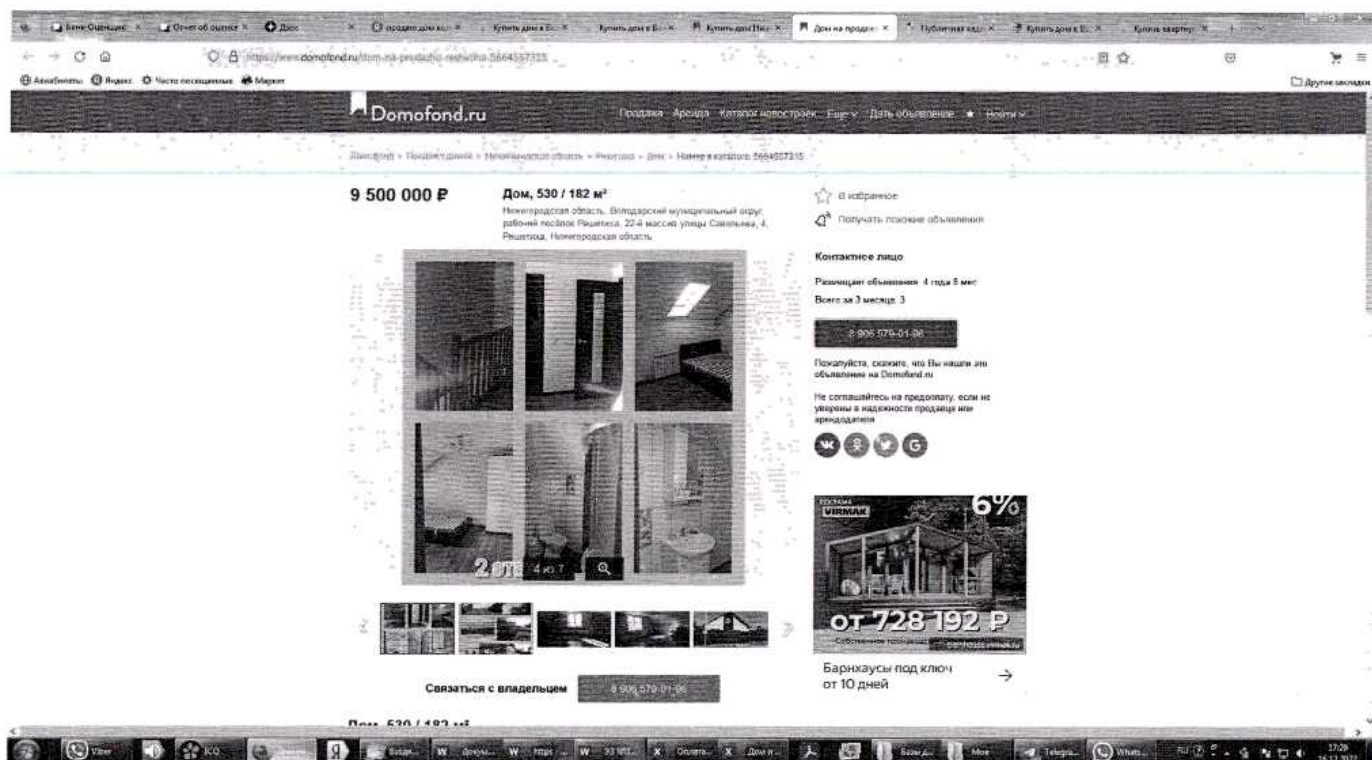
Этo предложение Показателное предложение

Построить дом из кирпича от 30.000Р/м2

Хотите купить дом в пригороде Анапы?

Похожие предложения

<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-volodarsk-5313834349>



The screenshot shows a real estate listing on the Domofond.ru website. The main listing is for a house with an area of 530 / 182 m², priced at 9,500,000 R. The location is Reshetkiha, Nizhny Novgorod region. The listing includes a detailed description of the property, a map showing its location, and a list of nearby facilities. There are also several smaller advertisements on the right side of the page, including one for 'Бесконечный праздник' and another for 'Хотите купить дом в пригороде Анапы?'. The bottom of the page shows the website's URL: https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-reshetiha-5664557315.

9 500 000 Р Дом, 530 / 182 м²

Нижгородская область, Володарский муниципальный округ, рабочий поселок Решеткино, 22-й квартал улицы Савельева, 4, Решеткино, Нижегородская область

дом типовым, подключен к центральному водоснабжению, газоснабжению, электроснабжению, канализации, системе 1-го этажа, кухне, гостиной, спальне, ванной, туалету, кладовке, 2 этаж, туалет, 2 комнаты. Участок 5,3 сот, ровный, без насаждений, имеется большой кирпичный гараж. В шаговой доступности лес, автобусная остановка, детский сад, школа, магазины. Поселок имеет полную инфраструктуру: школы, сады, почта, банк, баня, храм, дворец культуры и т.д.

Создать заметку | Распечатать | Получить похожие | Подписаться

Скачать документ для скайпа

Информация о предложении

Тип: Дом
Этажность: 2
Расстояние от центра: 8 км
Площадь: 530 / 182 м²
Цена: 9 500 000 Р
Цена за м²: 52 198 Р
Материал здания: Пеноблок
Тип объекта: Дом

Дата публикации объявления: 14/9/2022
Дата обновления объявления: 26/11/2022
Номер в каталоге: 5664557315

Расположение

Нижгородская область, Володарский муниципальный округ, рабочий поселок Решеткино, 22-й квартал улицы Савельева, 4, Решеткино, Нижегородская область

Этo предложение | Показать предложение

Хотите купить дом в пригороде Анапы?

Отделка и подорожки. Равнинный участок. Городская прописка. Контакты

Бесконечный праздник

Безлимитное обслуживание в любое время

https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-reshetiha-5664557315



The screenshot shows a real estate listing on the website <https://www.domofond.ru>. The main listing is for a land plot of 9 lots (9 соток) in the 'Земли поселений' (Settlement Lands) category, located in Volodarsk, Vladimirskaya Oblast'. The price is listed as 630,000 R. The page includes a map, a table of characteristics, and a 'Связаться с владельцем' (Contact the owner) button with the phone number 8 966 743-61-36. There are also social media icons and promotional banners for barndominiums (Барнакусы) starting from 728,192 R with a 6% discount. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various application icons and the system clock indicating 18:09 on 10.12.2022.

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volodarsk-5381538665>

Domofond.ru

Поиск: Архив | Каталог недвижимости | Еда | День объявления | Войти

1 000 000 Р

Земли поселений, 15 соток
Нижегородская область, Волжский район, Сивинская улица, Волжский, Нижегородская область

В избранное
Получить похожие объявления
Контактное лицо
Размещать объявления 8 мес.
Вышло за 1 месяц 1
8 920 001 495 36

Связаться с владельцем
8 910 057 406 50

Земли поселений, 15 соток
Прием участка в Волжском. 15 соток район с/п. 1 кв. кадастровый номер 52.22.11.00007.5573. Сивинская 27А

Создать заметку | Распечатать | Получить похожие | Подписаться

Участки ИЖС в Нижегородской области!

5%

1 000 000 Р

Земли поселений, 15 соток
Нижегородская область, Волгодарск, Солнечная улица,
Волгодарск, Нижнегородская область

В избранное
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем **8 910 667 06 56**

Земли поселений, 15 соток
Продам участок в Волгодарске, 15 соток рядом свет, газ, вода. Кадастровый номер 52-22-1103007-6673
Солнечная 27А

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Показать карту

Образцы документов для продажи

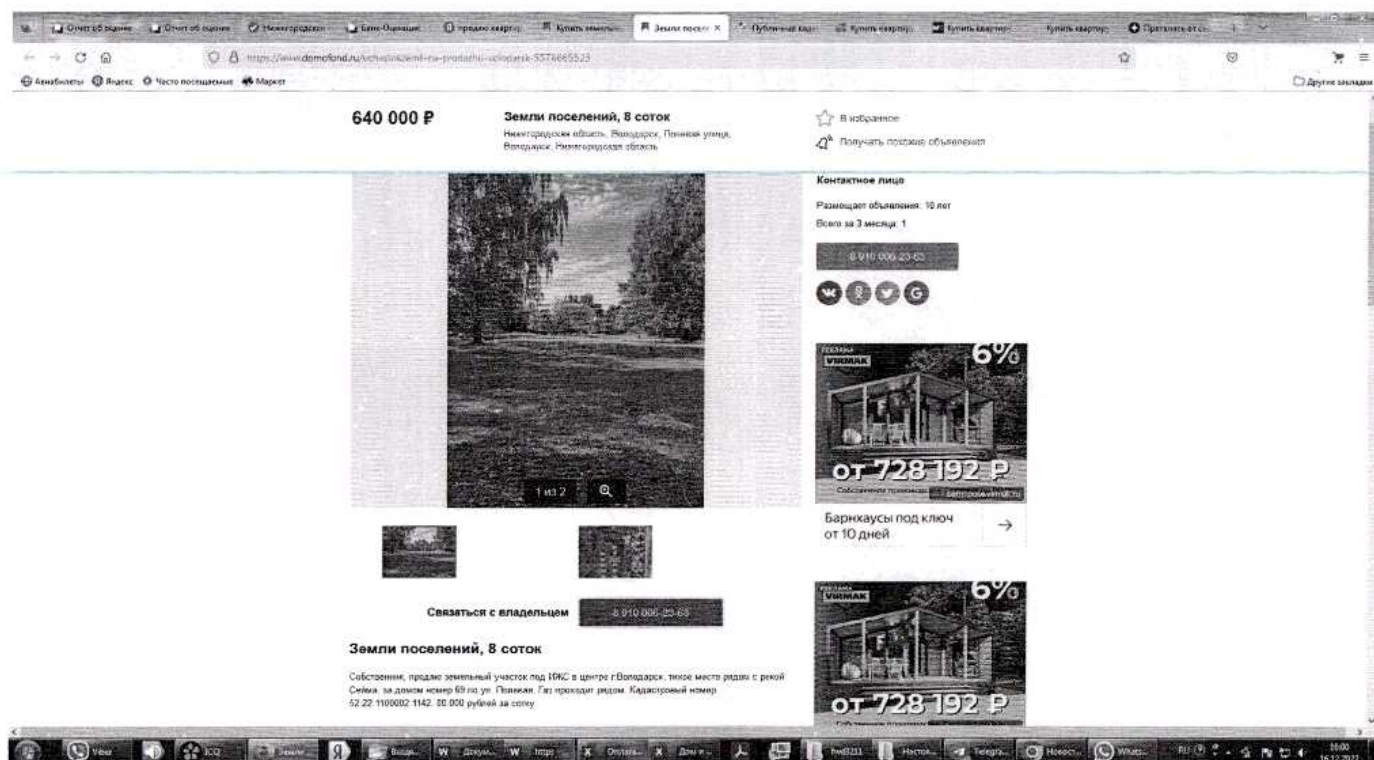
Информация о предложении
Тип: Участки
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 15 соток
Цена: 1 000 000 Р
Цена за сотку: 66 667 Р
Тип объекта: Земли поселений
Дата публикации объявления: 20/9/2022
Дата основания объявления: 19/11/2022

Расположение
Нижегородская область, Волгодарск, Солнечная улица, Волгодарск, Нижегородская область

Участки ИЖС в Нижегородской Области!

от 728 192 Р
6%
Барнхаусы под ключ от 10 дней

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volodarsk-5692756181>



The screenshot displays a real estate listing on the website <https://www.domofond.ru>. The main heading is "Земли поселений, 8 соток" (Settlement lands, 8 lots) with a price of 640,000 R. The location is specified as "Нижегородская область, Володарск, Полесная улица, Володарск, Нижегородская область". A button "Связаться с владельцем" (Contact owner) is visible with the phone number 8 910 096 20-63.

Земли поселений, 8 соток
 Собственник, продаю земельный участок под ИЖС в центре г.Володарск, тихое место рядом с рекой Сога, на доме номер 69 по ул. Полесная. Так проходит район. Кадастровый номер 52-22-1103002-1142-80-002 рубля на сотку.

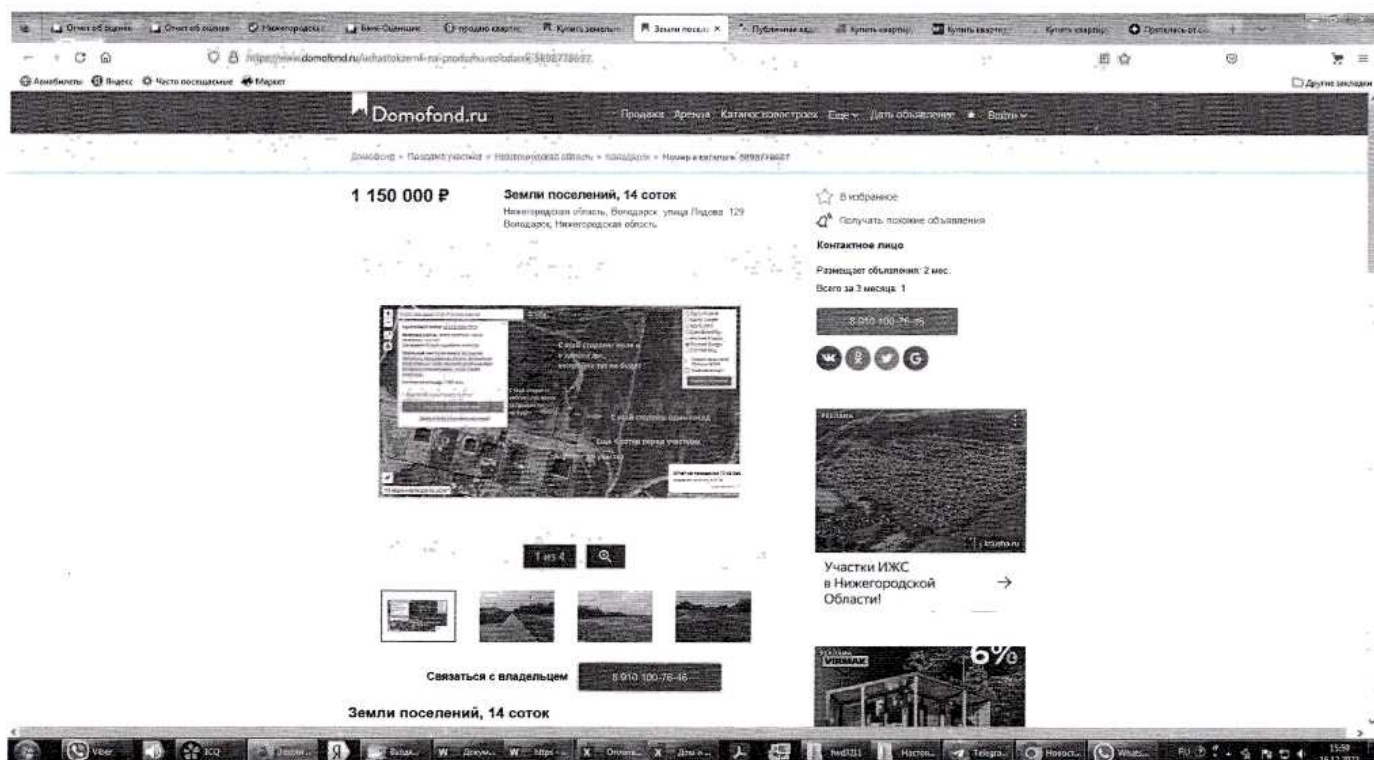
Buttons: Создать записку, Распечатать, Получить показание, Показать фото, Заказать документы для сделки.

Информация о предложении
 Тип: Участок
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 8 соток
 Цена: 640 000 Р
 Цена за сотку: 80 000 Р
 Тип объекта: Земли поселений
 Дата публикации объявления: 26/6/2022
 Дата обновления объявления: 25/11/2022

Расположение
 Нижегородская область, Володарск, Полесная улица, Володарск, Нижегородская область.
 • Это предложение • Показать предложение

Additional offers on the right:
 - Новогодняя акция. При покупке участка 10 соток в подарок.
 - Барнхаусы под ключ от 10 дней.
 - Акции от 728 192 Р.

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volodarsk-5578665523>



1 150 000 ₽ **Земли поселений, 14 соток**
Нижегородская область, Волгодарск, улица Лидова, 129
Волгодарск, Нижегородская область

Предлагаю вашему вниманию земельный участок в г. волгодарск ул. лидова д. 129
По документам 10 соток, по факту 14, эти дополнительные 4 сотки у каждого дома по улице кто-то сделал парковку, кто-то газон перед участком.

Параметры:
- Кадастровый номер 52.22.1100007.0731
- Категория земель: Земли населенных пунктов
- Условно-кадастровая площадь: 1 000 кв.м
- Промышленность
- Земельная кадастровая застройка
- Асфальт до участка
- Все коммуникации на границе участка (ГАЗ, Электричество, Интернет-кабельное)
- Сосед только с одной стороны
- Участок ровный, прямоугольной формы 25х40 метров
- Выполнена профессиональная планировка участка, все готово к строительству
- Один взрослый собственник, все документы готовы к продаже
- Осмотр самостоятельно в любое время
- Весной будет дачный!

Создать заметку | Распечатать | Получить похожие | Показать больше

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 14 соток
Цена: 1 150 000 ₽
Цена за сотку: 82 143 ₽
Тип объекта: Земли поселений
Дата публикации объявления: 8/11/2022
Дата обновления объявления: 11/12/2022

Расположение

Нижегородская область, Волгодарск, улица Лидова, 129, Волгодарск, Нижегородская область

Этот предложение | Показать предложение

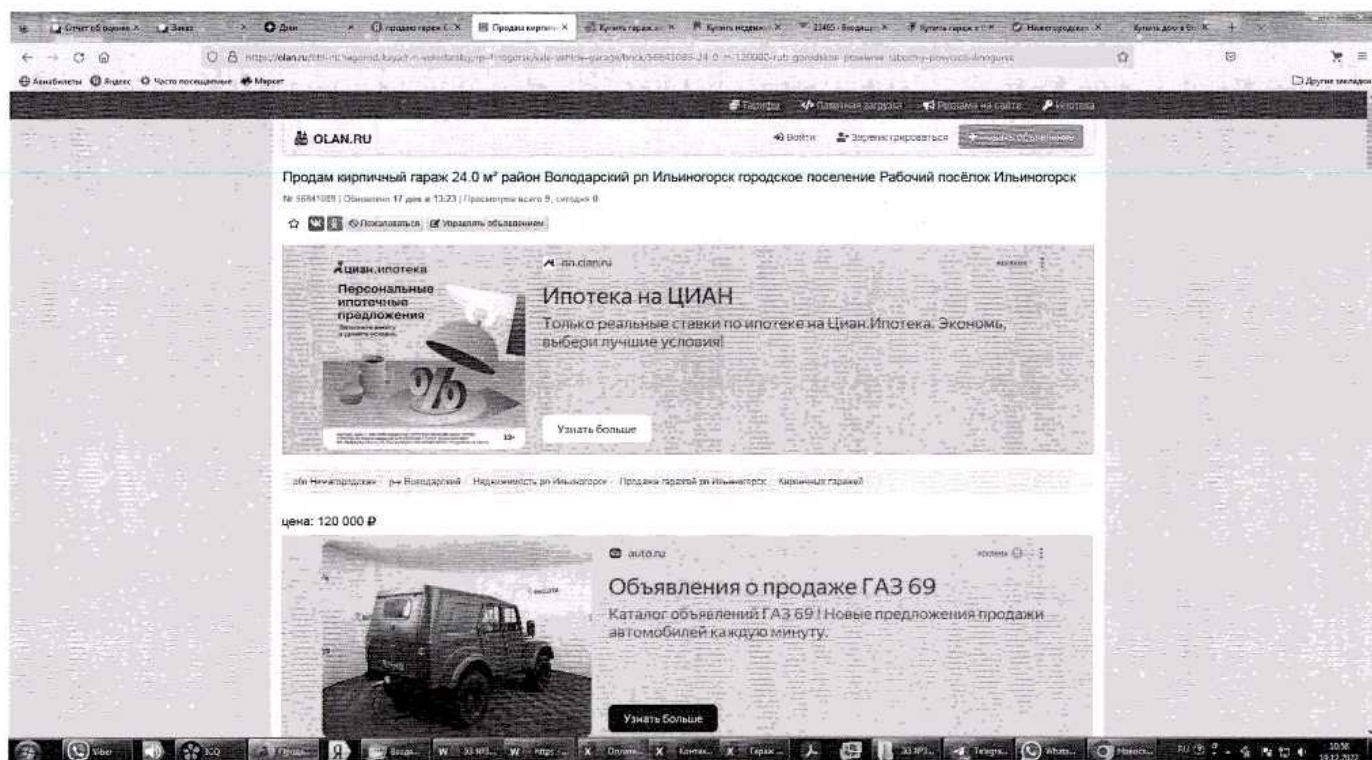
Участки ИЖС в Нижегородской Области!

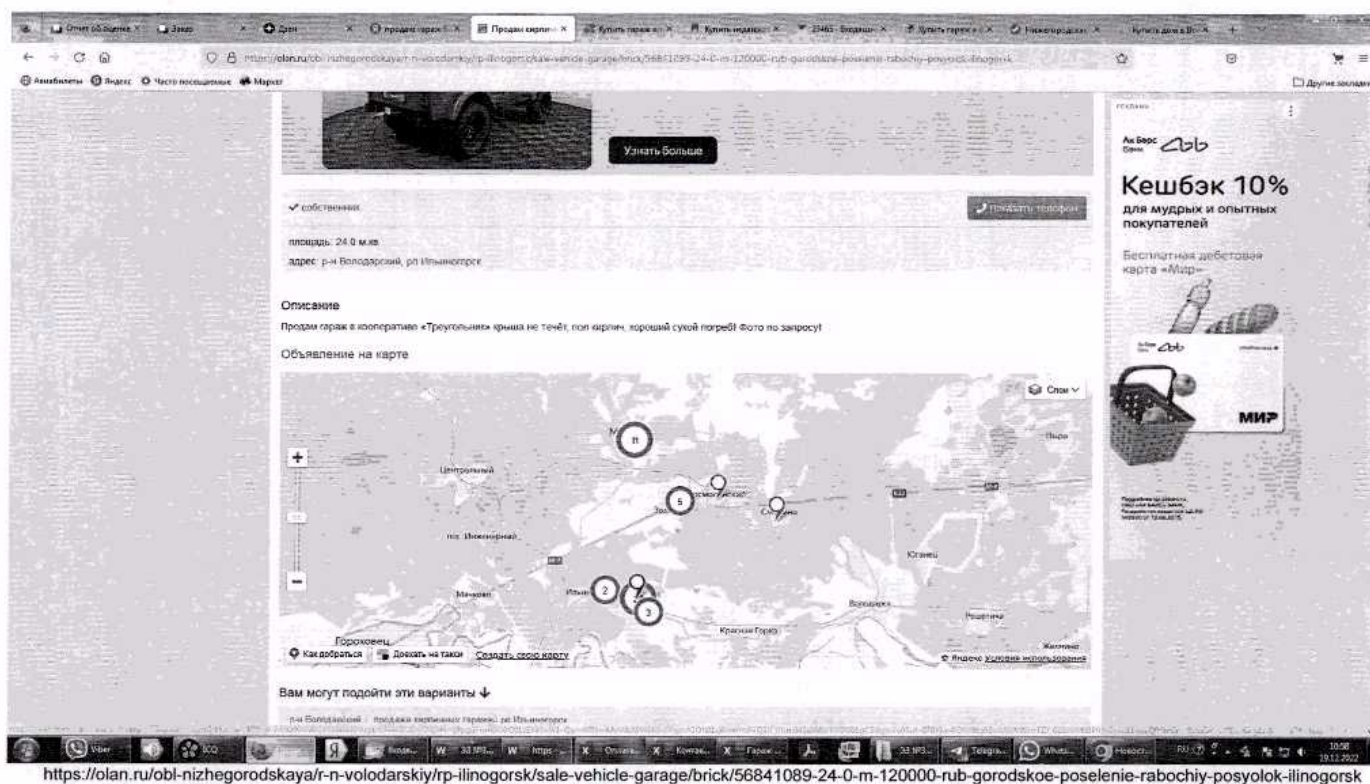
Барнгузы под ключ от 10 дней

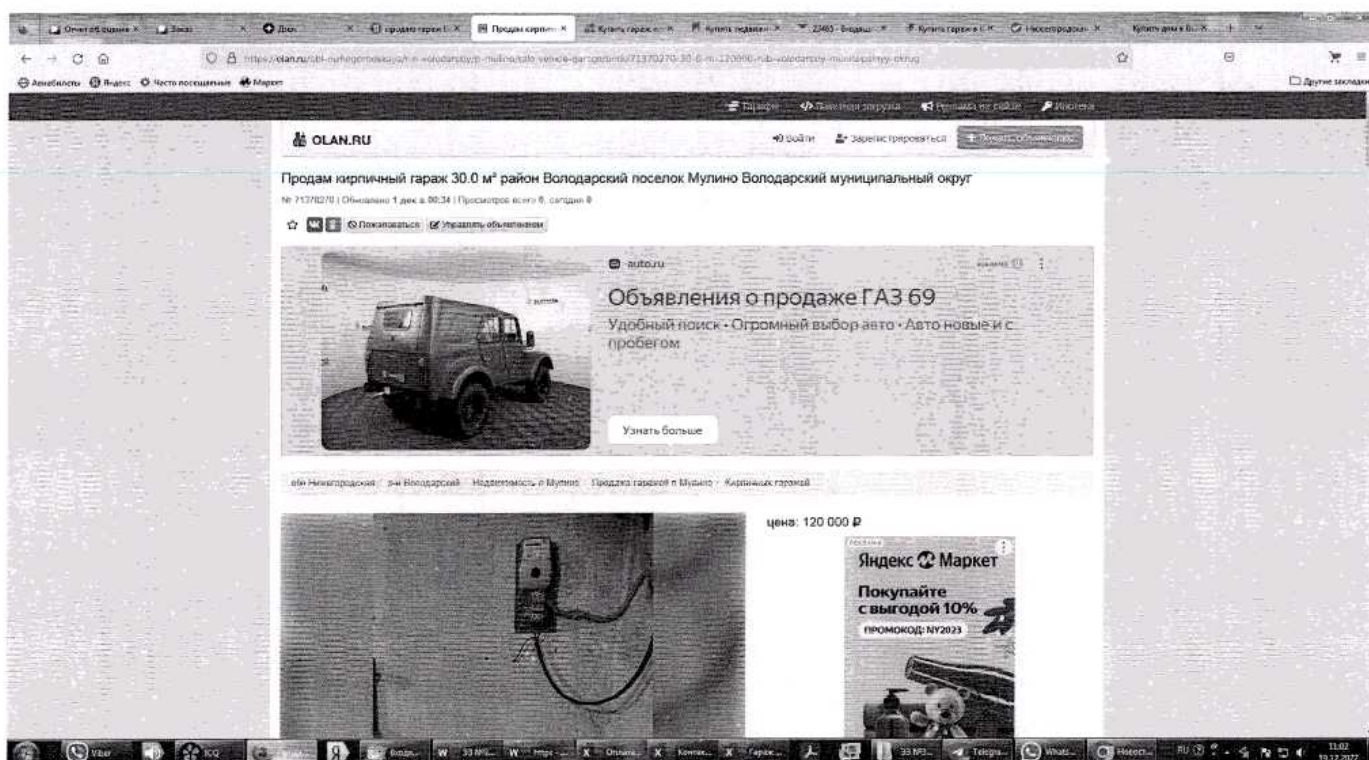
от 728 192 ₽

6%

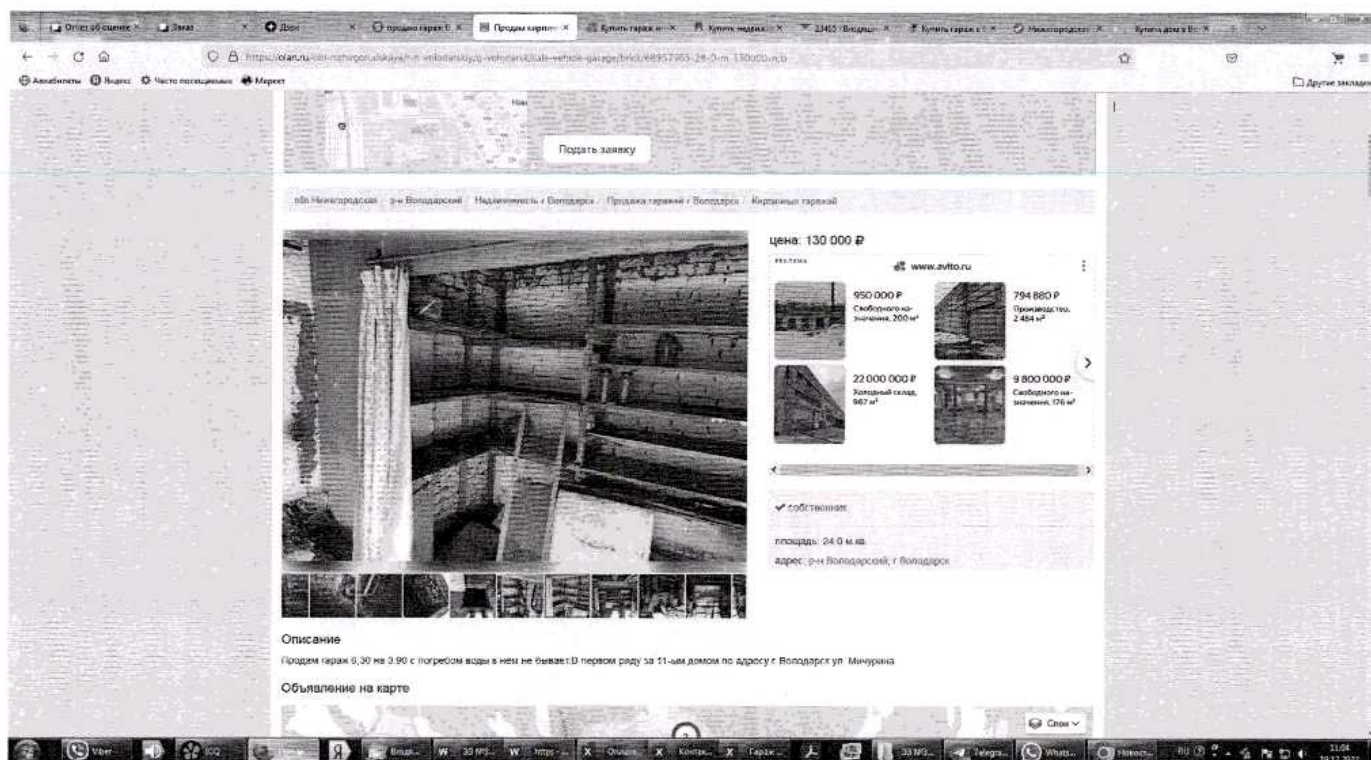
<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volodarsk-5898778697>

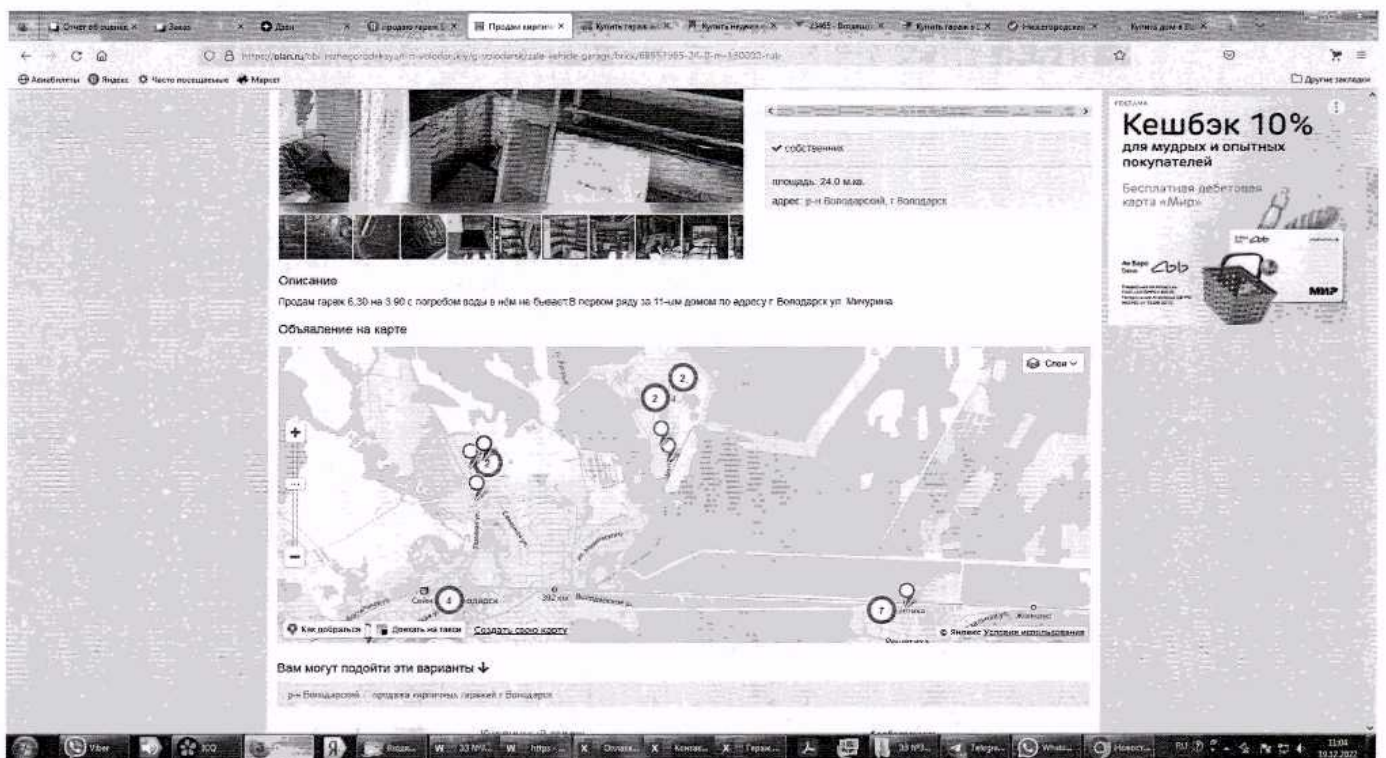




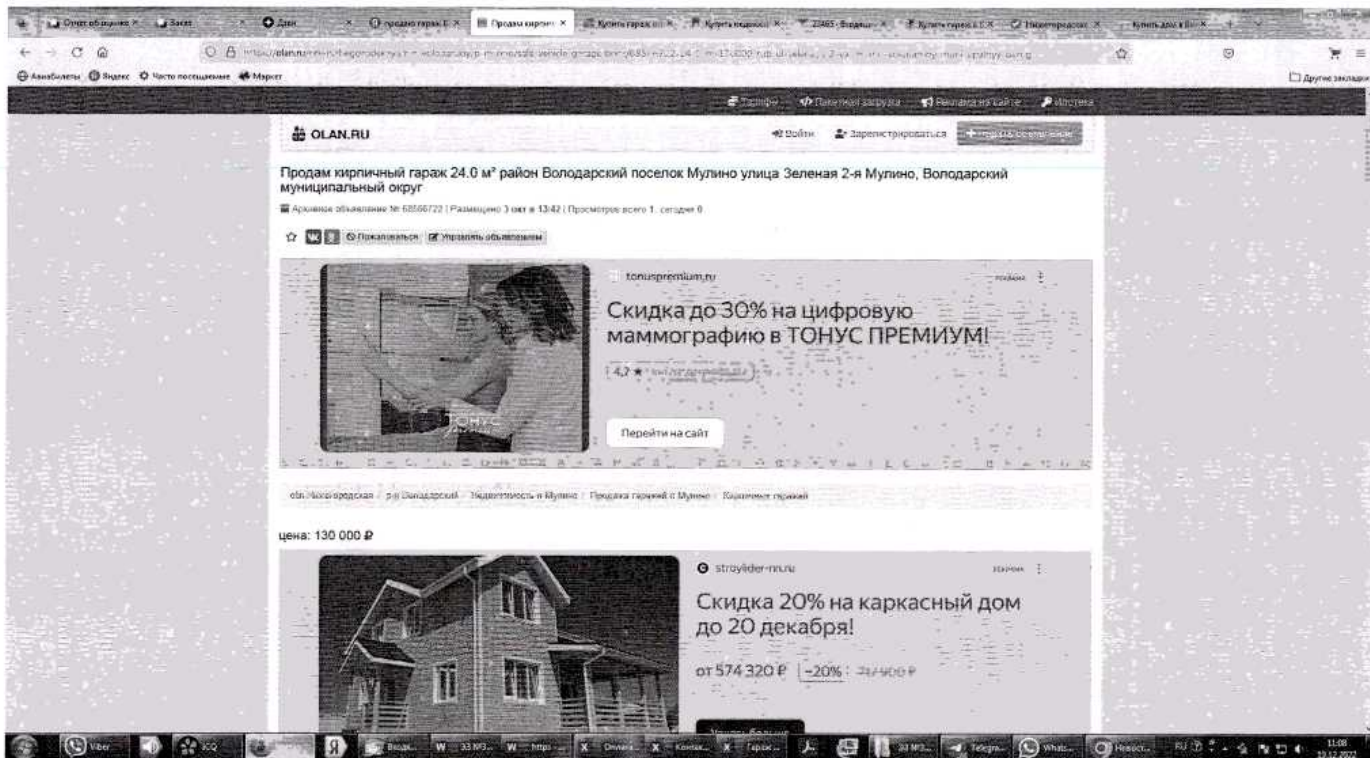








<https://olx.ru/obl-nizhegorodskaya/r-n-volodarskiy/g-volodarsk/sale-vehicle-garage/brick/68957965-24-0-m-130000-rub>



The screenshot shows a web browser window with a real estate listing on the website <https://olon.ru/obl-nizhegorodskaya/r-n-volodarskiy/p-mulino/sale-vehicle-garage/brick/68566722-24-0-m-130000-rub-ul-zelenaya-2-ya-mulino-volodarskiy-munitsipalnyy-okrug>.

Property Details:

- Собственность:** ✓
- Площадь:** 24.0 м.кв.
- Адрес:** р-н Володарский, п. Мурино, ул. Зеленая 2-я
- Описание:** 4х6. Есть смотровая яма, погреб, свет, место под печь, навес перед гаражом, ворота утеплены, крыша перекрыта железом, без торца!
- Объявление на карте:** (Map showing the location in Mulino)
- Вам могут подойти эти варианты ↓**
 - р-н Володарский - продажа торговых гаражей в Мурино
 - Кирпичный гараж 30.0 м² - 140 000 Р

Right Sidebar Advertisement:

Срочно в корзину!

Зеленый горошек Bonduelle

42% скидка

84,99 Р

Полная информация о товаре и продавце на сайте olon.ru

Приложение 5

Копии документов, используемых для оценки

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 25.10.2022 г., поступившего на рассмотрение 29.10.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Раздел 1	
Помещение	
(рек. объект недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____
29.10.2022 № 99/2022/502132496	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	52:22:1100007:5449
Номер кадастрового квартала:	52:22:1100007
Дата присвоения кадастрового номера:	14.03.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 52:22:00 00 00:0000:07197: A:025
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, Володарский муниципальный район, городское поселение город Володарск, город Володарск, улица Мичурина, дом 24, квартира 25
Площадь:	67.8
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	2119708.01
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	инициалы, фамилия

Помещение			
(объект недвижимости)			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
29.10.2022 № 99/2022/502132496			
Кадастровый номер:		52:22:1100007:5449	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:22:1100007:1929		
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 или имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.10.2022 № 99/2022/502132496			
Кадастровый номер:		52:22:1100007-5449	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Рамийкин 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

Помещение	
(по объекту недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
29.10.2022 № 99/2022/502132496	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	52-22-1100007-5449
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 Курлякова Валентина Николаевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Собственность, № 52-22-1100007-5449-52/142/2020-8 от 03.11.2020
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возращении 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. Проведения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (возмездно, прекращении права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

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

На основании запроса от 25.10.2022 г., поступившего на рассмотрение 29.10.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
29.10.2022 № 99/2022/502136628	
Кадастровый номер: 52:22:1100011:840	
Номер кадастрового квартала:	52:22:1100011
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1554, Кадастровый номер: 52:22:1100011 0 60
Адрес:	Нижегородская область, р-н Володарский, г Володарск, ул Профсоюзная, д 11
Площадь, м²:	317.1
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2010
Год завершения строительства:	2010
Кадастровая стоимость, руб.:	5770906.07
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 25.10.2022 г., поступившего на рассмотрение 29.10.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов _____
29.10.2022 № 99/2022/502136628		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		52-22-1100011:840
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52-22-1100011:2	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, на 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 входящий 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:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незаказанные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. 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:
29.10.2022	№ 99/2022/507136628		
Кадастровый номер:		52-22-1100011-840	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Мурлыкова Валентина Николаевна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52-22-1100011-840-52/263/2020-8 от 03.11.2020		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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:			
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, сделан 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.

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 25.10.2022 г., поступившего на рассмотрение 31.10.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
31.10.2022 № 99/2022/502735824			
Кадастровый номер:		52:22:1100011:2	

Номер кадастрового квартала:	52-22-1100011
Дата присвоения кадастрового номера:	07.02.2000
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, Володарский муниципальный район, городское поселение город Володарск, город Володарск, улица Профсоюзная, земельный участок 11
Площадь:	1292 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	423427.16
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52-22-1100011-840
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:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
31.10.2022 № 99/2022/502735824			
Кадастровый номер:		52:22:1100011:2	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешённого использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
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, игорной 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 межевания 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			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
31.10.2022 № 99/2022/502735824			
Кадастровый номер:		52:22:1100911:2	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении 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 наемного дома социального использования или наемного 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 записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидачествования». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Рамейков 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

Земельный участок	
(информация)	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
31.10.2022 № 99/2022/507/35824	
Катастровый номер:	
52:22:1100011:2	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Купцова Валентина Николаевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Сособственность, № 52-22-1100011-2-52/283/2020-8 от 03.11.2020
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заключены ли в судебном порядке права преобразования:	данные отсутствуют
6. Сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости:	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. Информация о наличии и отсутствии зарегистрированных, но не зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости прав (перехода, прекращения права или обременения, ипотеки, ограничения, ссуда и отношения объекта недвижимости):	данные отсутствуют
10. Информация об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный реестратор	
полное наименование, должности	
подпись	
ИНС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Помещение					
Лист № _____		Город А.		Всего листов страниц _____	
31.10.2022 № 987022502784437					
Кадастровый номер:		52-22-1100007-5702			
Номер кадастрового участка:		52-22-1100007			
Дата присвоения кадастрового номера:		31.05.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Участковый номер: 52-22-00-00 000-0000-07105; Г 0005-000068			
Адрес:		Нижегородская область, Владимирский район, г.Владимир, ул.Минускина, д.14			
Площадь:		27.1			
Назначение:		Нежилое помещение			
Назначение:		Нежилое помещение			
Номер, или глава, на котором расположено помещение, машино-		Этаж № 1			
место:					
Вид нежилого помещения:		домовая пристройка			
Кадастровая стоимость, руб.:		52081.07			
Государственный регистрационный номер государственного документа				ФГИС ЕГРН	
полное наименование документа				подпись, фамилия	

Помещение			
(из объектов недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> - <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
31.10.2022 № 99/2022/502768437			
Кадастровый номер:		52:22:1100007:5702	
Кадастровые номера жилых объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	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:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(пер. объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
31.10.2022 № 99/2022/502768437			
Кадастровый номер:		52-22-1100007-5702	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 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

Помещение	
(над объектом недвижимости)	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> - <u> </u>
31.10.2022 № 99/2022/502768437	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: <u> </u>
52:22:1100007:5702	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Курьякова Валентина Николаевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52:22:1100007:5702-52/143/2020-7 от 03.11.2020
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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:	
9. Правотрансакция и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений и проведении государственной регистрации права (ипотека, предвзятость права), ограничение прав или обременение 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.

2

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	7
6	Полтажный план	8
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	9
8	Отметка об обследованиях	9

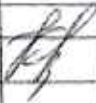
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	жилое
2	Фактическое использование	по назначению
3	Год постройки	2010
4	Общая площадь жилого дома	317,1
5	Жилая площадь жилого дома	123,6
6	Число этажей надземной части	2 (в том числе мансарда)
7	Число этажей подземной части	
8	Примечание	Основное строение (одноэтажный бревенчатый жилой дом лат. АА1А2, общей площадью 73,6 кв. м.), расположенный на данном земельном участке, прекратил свое физическое существование. Причина - ликвидация ветхих и аварийных домов. На земельном участке имеются следующие постройки и сооружения: вновь возведенный жилой дом по литерой Б, общей площадью 317,1 кв. м., жилой площадью 123,6 кв. м., баня по литерой Г, - Акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости от 25 ноября 2010 года № 318.

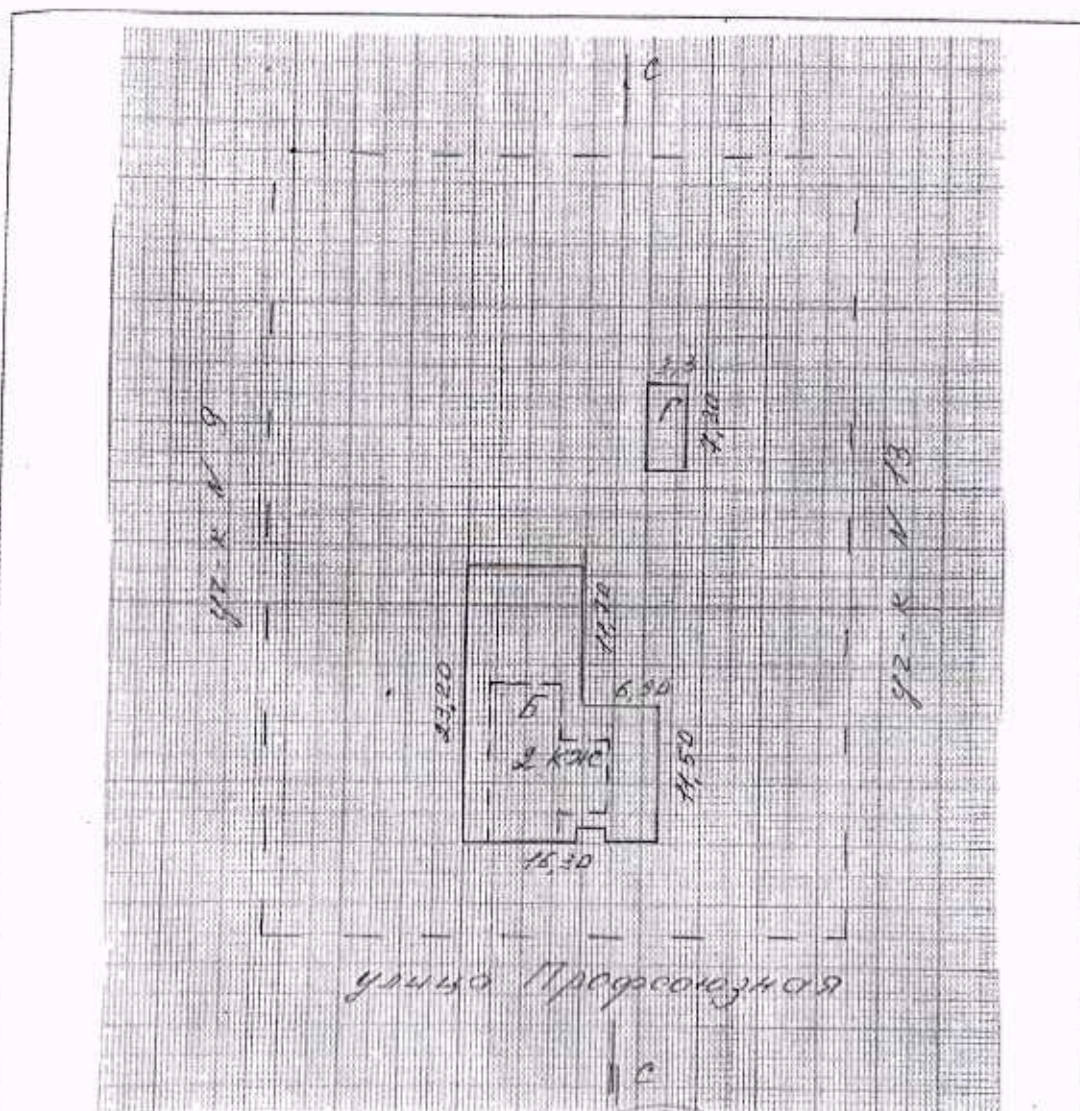
1.1 Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

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, лотера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
					6	7
	24.11.2010	Курлыкова	Свидетельство о	1/2	Келяркина В.В.	
		Валентина	государственной			
		Николаевна	регистрации права			
			От 27 июля 2009 года			
			Серия 52-AB			
			№ 731299			
			Свидетельство о			
			государственной			
			регистрации права			
			От 27 июля 2009 года			
			Серия 52-AB			
			№ 731297			
		Курлыков	Свидетельство о	1/2		
		Николай	государственной			
		Николаевич	регистрации права			
			От 27 июля 2009 года			
			Серия 52-AB			
			№ 731298			
			Свидетельство о			
			государственной			
			регистрации права			
			От 27 июля 2009 года			
			Серия 52-AB			
			№ 731296			

5. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



ГП НО «Нитехнинвентаризация» Володарский филиал

Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства

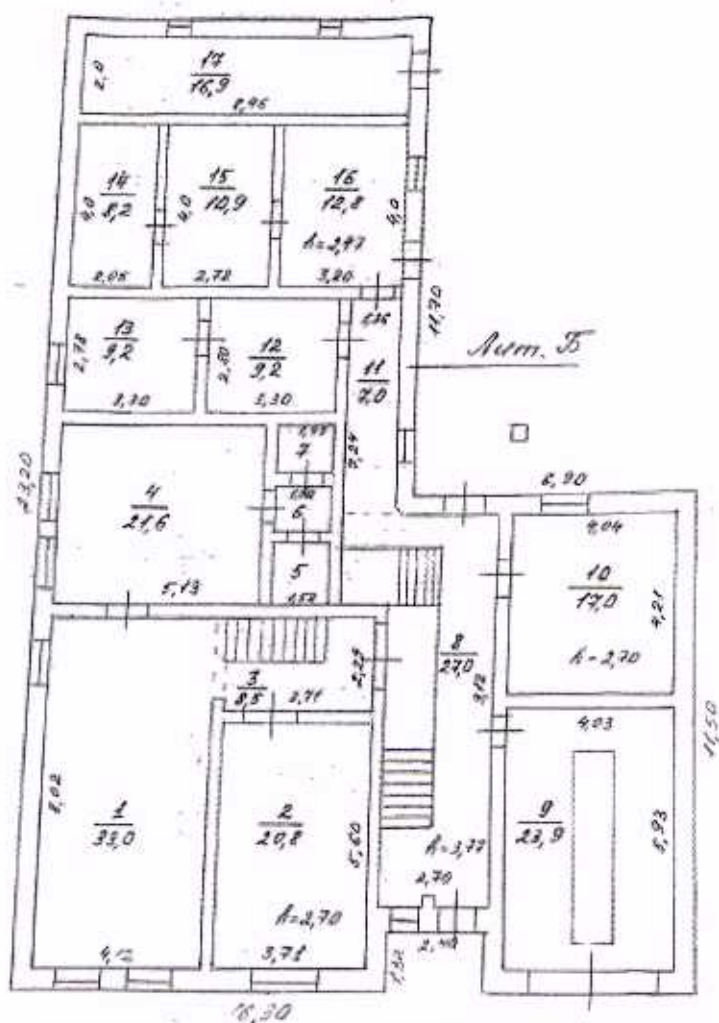
Руководитель (уполномоченное лицо)	Кувшинова И.М.	24.11. 2010.	<i>И.М. Кувшинова</i>	Адрес объекта	Лист 5
	Ф.И.О.	Дата	Подпись	Нижегородская область, Володарский район, город Володарск, улица Профсоюзная, дом № 11	Листов 1 Масштаб 1:500

4.1. КООРДИНАТЫ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

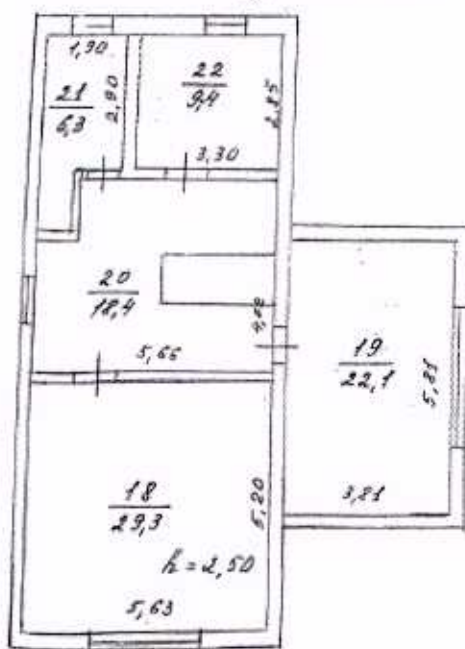
(Заполняется после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат зданий, сооружений)

[illegible]

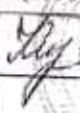
План I этажа - Лич. Б



План мансарды Лич. Б



8 ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

ГП НО «Нижтехинвентаризация» Володарский филиал					
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства					
Руководитель (уполномоченное лицо)	Кувшинова И.М.	24.11. 2010		Адрес объекта	Лист 8
	Ф.И.О.	Дата	Подпись	Нижегородская область, Володарский район, город Володарск, улица Профсоюзная, дом № 11	Листов 1 Масштаб 1:100

9

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 перестроенная	Примечание
						из нее			Площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд, террас)				
						Общая площадь жилого помещения	Жилая	Подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Б	1	1	1	холл		33,0	33,0			2,7			
			2	жилая		20,8	20,8						
			3	прихожая		8,5		8,5					
			4	кухня		21,6		21,6					
			5	раздевалка		2,3		2,3					
			6	умывальник		1,5		1,5					
			7	санузел		1,8		1,8					
			8	коридор		27,0		27,0		3,77			
			9	гараж		23,9		23,9		2,7		не отаплив.	
			10	мастерская		17,0		17,0					
			11	коридор		7,0		7,0					
			12	хозблок		9,2		9,2					
			13	котельная		9,2		9,2					
			14	парилка		8,2		8,2		2,47			
			15	мойка		10,9		10,9					
			16	раздевалка		12,8		12,8					
			17	хозблок		16,9		16,9				не отаплив.	
				Итого по 1 этажу лит. Б :		231,6	53,8	177,8					
2			18	жилая		29,3	29,3			2,5			
			19	жилая		22,1	22,1						
			20	холл		18,4	18,4						
			21	гардеробная		6,3		6,3					
			22	санузел		9,4		9,4					
				Итого по 2 этажу лит. Б :		85,5	69,8	15,7					
				Всего :		317,1	123,6	193,5					

Внесено в 2-й лист

Лит. Б

8. ОТМЕТКА ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
22. 11. 2010 г.	Кедиркина В. В.		Кувшинова И.М.	

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)		Высота (м)	Объём (куб.м)
			В расчёт объёма	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Б	основная часть	9,1*16,5+4,8*11,5+0,48*5,0+ +2,4*10,1+ +6,7*9,4	207,8 24,2 63,0	207,8 24,2 63,0	3,0 4,07 2,77	623 98 175
Б	мансарда	13,3*6,2+4,1*6,4	108,7		2,8	304
						----- 1200
Г	баня	7,3*3,3	24,1	24,1	2,0	48
	скважина				17 м	

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

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

Дитера Б Год постройки : 2010 г.
Год реконструкции (капитального ремонта)Число этажей 2(в том числе мансарда)
Группа капитальности 4

С6.4-9

№ п/п	Наименование конструктивного элемента		Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице		Ценностный коэффициент	Удельный вес конструктивного элемента после применения	Износ в %	% износа к строению (гр.7 * гр.6)/100	Текущие изменения износа %	
											элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	Фундаменты		бетонные		10	1	10					
2	а) стены и их наружная отделка	газосиликатные блоки		23	1	23						
		мансарда-газосиликатные блоки	-									
	б) перегородки		газосиликатные блоки		6	1	6					
3	Перекрытия	чердачные	деревянные		12	1	12					
		междуэтажные	отепленные									
			деревянные									
		подвальные	отепленные									
4	Крыша		металлочерепица		9	1	9					
5	Полы		ламинат	-	10	1	10					
6	Проемы	оконные	пластик		12	1	12					
		дверные	филенчатые									
7	Отдел.	внутренняя	обои, штукатурка		5	1	5					
		наружная	кирпич декоративный									

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ № 2

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес конструктивного элемента после применения	Износ в %	% износа к строению (гр.7 * гр.6)/100	Текущие изменения износа %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
8	Сам. и электротехнические устройства	отоплен.	водяное	4		6,5				
		полонпровод	да			1				
		канализация	да			5,5				
		гор. водоснабжен.								
		газоснабжение	да			2				
		вентиляция		2						
		электроснабжение	да		1	2				
		радио								
		телевидение								
		телефон								
9	Прочие работы	площадки, отмостки		7	1	7				
Итого:				100	*	111,0				

$$\% \text{ износа, приведённый к 100 по формуле } \frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 0 \%$$

[illegible]

РАСЧЁТ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

1	2	3	4	5	6	7	Поправки к стоим.			11	12	13	14	15	16	17
							8	9	10							
Б	основная часть с мансардой	4	9	М³	21,0	1,11		1,08	0,8		1200	24168	0	24168		
Г	баня	28	120	М³	27,7	0,83					48	1104	10	993		
	скважина	27	73	м	46,5						17 м	791	0	791		
	На 01.01.1969г.													25952		
	На 01.01.1984г.			1,2	1,04											
	На 01.01.1991г.			1,79												
	На 01.01.2006г.			33,54										1944583		

Володарский филиал
Государственного предприятия
Нижегородской области
ГП НО «Нижтехинвентаризация»

АКТ № 318
обследования, подтверждающий прекращение существования
объекта недвижимости от 25 ноября 2010 года.

Мною, инженером Володарского филиала ГП НО «Нижтехинвентаризация» Кедяркиной
Валентиной Владимировной 22 ноября 2010 года проведено визуальное обследование
земельного участка,
расположенного по адресу: Нижегородская область, Володарский район,
город Володарск, улица Профсоюзная, д. 11

В ходе обследования выявлено, что основное строение (одноэтажный бревенчатый
 жилой дом лит. АА1А2, общей площадью 73,6 кв.м), расположенный на данном
 земельном участке, прекратил свое физическое существование.

Причина - ликвидация ветхих и аварийных домов.

На земельном участке имеются следующие постройки и сооружения:
 вновь выстроенный жилой дом под литерой Б,
 общей площадью 317,1 м. кв., жилой площадью 123,6 м.кв., баня под литерой Г.

Исполнитель:
 инженер

Руководитель:
 Директор филиала


/Кедяркина В.В./

/Кувшинова И.М./
М.П.

Пропущено, прошито
И скреплено печатью

16 янв

ПЦДКО

Протипувано, протипувано, схвалено
печатью

Подпис

