



«Утверждаю»

Генеральный директор

ЗАО «Гориславцев и К. Аудит»

К.М. Гориславцев



ОТЧЕТ № 1-111217/1

Определение рыночной стоимости права собственности на объекты недвижимости: жилые здания, кадастровые номера 24:213:002:000004530, 24:213:002:000004540, 24:213:002:000004550, 24:213:002:000004560; нежилое строение, кадастровый номер 24:213:002:000004570; определение рыночной стоимости права собственности на земельный участок, кадастровый номер 37:08:050302:0032

Дата оценки: 29 декабря 2017 года
Дата составления отчета: 29 декабря 2017 года

Заказчик: ОАО «ВО «ТЕХНОПРОМЭКСПОРТ»

Исполнитель: ЗАО «Гориславцев и К. Аудит»

Оглавление

1.1.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.2.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.3.	Итоговая величина стоимости объектов оценки	4
2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	6
2.1.	Задание на оценку	6
2.1.1.	Имущественные права на объект оценки	6
2.1.2.	Цель оценки	6
2.1.3.	Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	6
2.1.4.	Определяемый вид стоимости	6
2.1.5.	Дата оценки (определения стоимости объекта оценки)	7
2.1.6.	Срок проведения оценки	7
2.1.7.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
2.1.8.	Ограничения и пределы применения полученного результата	7
2.2.	Реквизиты Исполнителя	8
2.3.	Оценщики и специалисты	8
2.4.	Сведения о Заказчике оценки	9
2.5.	Основание проведения оценки	9
2.6.	Используемые стандарты оценочной деятельности	9
2.7.	Дата составления и порядковый номер Отчета	10
2.8.	Форма Отчета	10
2.9.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	10
2.10.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
2.11.	Перечень источников внешней информации	11
2.12.	Перечень нормативных актов	11
2.13.	Термины и определения	11
3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ	13
3.1.	Объект оценки	13
3.2.	Текущее использование на дату осмотра:	16
3.3.	Обследование технического состояния объектов оценки	16
3.4.	Фотографии объектов оценки	18
3.5.	Обременения оцениваемых прав	21
3.6.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	21
3.7.	Анализ наилучшего использования участка с улучшениями	22
3.8.	Определение степени ликвидности недвижимости	22
3.9.	Анализ ценообразующих и внешних факторов влияющих на стоимость объектов оценки	22
3.10.	Краткая характеристика местоположения объектов оценки	23
	Оцениваемые объекты расположены в Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Свердлова	23
4.	АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ	26
4.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	26
4.2.	Анализ рынка жилой недвижимости Ивановская область	30
4.2.1.	Анализ рынка земельных участков Ивановской области	36
4.2.2.	Прогноз развития рынка недвижимости в 2017 году	37
5.	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	40
5.1.	Затратный подход	40
5.2.	Сравнительный подход	41
5.3.	Доходный подход	41
5.4.	Согласование результатов	42
5.5.	Применение методов затратного подхода	42
5.6.	Отказ от использования методов доходного подхода	42
5.7.	Оценка объектов недвижимости сравнительным подходом	42
5.7.1.	Определение стоимости объектов оценки	44
5.7.2.	Процедура метода сравнения продаж	44
5.7.3.	Выбор аналогов для расчета рыночной стоимости	45
5.7.4.	Методика внесения корректировок	47
5.8.	Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж	48
5.9.	Расчет стоимости улучшений методом сравнения продаж	51
6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	79
6.1.	Расчет стоимости улучшений затратным подходом	79
7.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	85
8.	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	86
9.	Итоговое заключение о стоимости	87
9.	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	88

Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки¹

Оценке подлежит право собственности на объекты недвижимости: жилые здания, кадастровые номера 24:213:002:000004530, 24:213:002:000004540, 24:213:002:000004550, 24:213:002:000004560; нежилое строение, кадастровый номер 24:213:002:000004570, определение рыночной стоимости права собственности на земельный участок, кадастровый номер 37:08:050302:0032

Таблица 1

<i>Краткая характеристика жилого здания, кадастровый номер 24:213:002:000004530</i>	
Вид права	Право собственности
Кадастровый номер	24:213:002:000004530
Адрес объекта	Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Свердлова, д. 1
Правообладатель	ОАО «ВО «ТЕХНОПРОМЭКСПОРТ»
Площадь здания/строения, м ²	98,5
Этажность	1
Назначение	Жилое здание
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость	2 340 776,49
<i>Краткая характеристика жилого здания, кадастровый номер 24:213:002:000004540</i>	
Вид права	Право собственности
Кадастровый номер	24:213:002:000004540
Адрес объекта	Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Свердлова, д. 1А
Правообладатель	ОАО «ВО «ТЕХНОПРОМЭКСПОРТ»
Площадь здания/строения, м ²	223,1
Этажность	1
Назначение	Жилое здание
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрированы
Балансовая стоимость	2 827 725,85
<i>Краткая характеристика жилого здания, кадастровый номер 24:213:002:000004550</i>	
Вид права	Право собственности
Кадастровый номер	24:213:002:000004550
Адрес объекта	Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Свердлова, д., 1Б
Правообладатель	ОАО «ВО «ТЕХНОПРОМЭКСПОРТ»
Площадь здания/строения, м ²	96,9
Этажность	1
Назначение	Жилое здание
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость	4 013 139,17
<i>Краткая характеристика жилого здания, кадастровый номер 24:213:002:000004560</i>	
Вид права	Право собственности
Кадастровый номер	24:213:002:000004560
Адрес объекта	Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Свердлова, д., 1В
Правообладатель	ОАО «ВО «ТЕХНОПРОМЭКСПОРТ»
Площадь здания/строения, м ²	170,9
Этажность	1
Назначение	Жилое здание
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права
Ограничение прав и обременение объекта	Не зарегистрированы

¹ Источник информации: Выписки из Единого государственного реестра недвижимости... «Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости», копии приведены в Приложение

недвижимости	
Балансовая стоимость	2 824 671,84
Краткая характеристика жилого здания, кадастровый номер 24:213:002:000004570	
Вид права	Право собственности
Кадастровый номер	24:213:002:000004570
Адрес объекта	Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Свердлова, д., 1Г
Правообладатель	ОАО «ВО «ТЕХНОПРОМЭКСПОРТ»
Площадь здания/строения, м ²	77,0
Этажность	1
Назначение	Нежилое строение
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость	3 516 861,58
Краткая характеристика земельного участка, кадастровый номер 37:08:050302:0032²	
Вид права	Право собственности
Кадастровый номер	37:08:050302:0032
Адрес объекта	Ивановская область, г. Комсомольск, в районе ул. Свердлова
Правообладатель	ОАО «ВО «ТЕХНОПРОМЭКСПОРТ»
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое использование	Для многоэтажной застройки
Площадь земельного участка, м ²	5 999 кв.м
Наличие улучшений	Здания жилого поселка
Наличие коммуникаций	Электричество, холодное водоснабжение, канализация
Кадастровая стоимость, рублей	1 084 019,3
Балансовая стоимость	22 691,45

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по оценке, получены следующие результаты оценки рыночной стоимости:

Таблица 2

№ п/п	Объект оценки	Стоимость в затратном подходе, руб.	вес в подходе	Стоимость в сравнительном подходе, руб.	вес в подходе	Стоимость в доходном подходе, руб.	вес в подходе	Рыночная стоимость, округленно, руб.
1	Жилое здание, кадастровый номер 24:213:002:000004530	Не применялся	-	1 763 000,00	1	Не применялся	-	2 781 000
2	Жилое здание, кадастровый номер 24:213:002:000004540	Не применялся	-	3 394 000,00	1	Не применялся	-	5 666 000
3	Жилое здание, кадастровый номер 24:213:002:000004550	Не применялся	-	1 734 000,00	1	Не применялся	-	2 736 000
4	Жилое здание, кадастровый номер 24:213:002:000004560	2 753 000,00	1	Не применялся	-	Не применялся	-	4 527 000
5	Нежилое строение, кадастровый номер 24:213:002:000004570	Не применялся	-	1 873 000,00	1	Не применялся	-	1 873 000
6	Земельный участок, кадастровый номер 37:08:050302:0032	Не применялся	-	1 133 000	1	Не применялся	-	1 133 000
Суммарная стоимость								18 716 000

1.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки

В результате проведенных расчетов оценщики пришли к выводу, что:

Рыночная стоимость объектов оценки – представляющих собой жилые здания, кадастровые номера 24:213:002:000004530, 24:213:002:000004540, 24:213:002:000004550, 24:213:002:000004560; нежилое строение, кадастровый номер 24:213:002:000004570, и земельный участок, кадастровый номер 37:08:050302:0032, по состоянию на 29.12.2017 г., составляет (округленно):

Таблица 3

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, округленно, руб.
1	Жилое здание, кадастровый номер 24:213:002:000004530	2 781 000
2	Жилое здание, кадастровый номер 24:213:002:000004540	5 666 000
3	Жилое здание, кадастровый номер 24:213:002:000004550	2 736 000
4	Жилое здание, кадастровый номер 24:213:002:000004560	4 527 000
5	Нежилое строение, кадастровый номер 24:213:002:000004570	1 873 000
6	Земельный участок, кадастровый номер 37:08:050302:0032	1 133 000
Итого		18 716 000

2. Сведения об Отчете

2.1. Задание на оценку

Оценке подлежит право собственности на объекты недвижимости: жилые здания, кадастровые номера 24:213:002:000004530, 24:213:002:000004540, 24:213:002:000004550, 24:213:002:000004560; нежилое строение, кадастровый номер 24:213:002:000004570, определение рыночной стоимости права собственности на земельный участок, кадастровый номер 37:08:050302:0032.

Характеристика объектов недвижимости приведена в п. 2.1 «Краткие характеристики объекта оценки» настоящего Отчета.

2.1.1. Имущественные права на объект оценки

В настоящем Отчете об оценке определению подлежит право собственности.

В соответствии со ст.209 Гражданского кодекса РФ³ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Для целей настоящего Отчета об оценке, право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

2.1.2. Цель оценки

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объектов оценки.

2.1.3. Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для совершения сделки купли-продажи и определения стартовой цены реализации с торгов в рамках процедуры банкротства.

2.1.4. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимость.

В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

³ Источник информации: Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

2.1.5. Дата оценки (определения стоимости объекта оценки)

Дата определения стоимости объекта оценки, является 29.12.2017 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости. Осмотр объекта не проводился, фотографии были предоставлены Заказчиком.

2.1.6. Срок проведения оценки

Работы по определению рыночной стоимости объекта проводились в период с 29.12.2017 г. по 29.12.2017 г.

2.1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.
4. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
5. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

2.1.8. Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
4. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
5. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
6. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
7. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
10. Оценка произведена без учета обременения в виде залога.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

2.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 5.

Организационно-правовая форма и наименование	Закрытое акционерное общество «Гориславцев и К. Аудит»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ЗАО «Гориславцев и К. Аудит»
Адрес фактический	127018, г. Москва, ул. Сушевский вал, д.16, стр. 5, 6 этаж
Адрес юридический	125009, г. Москва, ул. Б. Никитская, д. 17, стр. 2
ОГРН	1027700542858
Генеральный директор	Гориславцев Константин Михайлович
Телефон/факс	8 (495) 280-73-30
Страховой полис	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована Страховом публичном акционерном обществе «РЕСО - Гарантия», Россия, Москва, договор (полис) страхования ответственности Оценщика № 922/1208770460 от 27.04.2017 г. Срок действия договора (полиса): с 28 апреля 2017 года по 27 апреля 2018 года включительно. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 550 001 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов одна тысяча) рублей.
Дополнительные сведения	Настоящим ЗАО «Гориславцев и К. Аудит» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ЗАО «Гориславцев и К. Аудит» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.3. Оценщики и специалисты

Ниже приведен список оценщиков и специалистов, участвовавших в выполнении работ:

Таблица 6.

Оценщик	Чернобровин Алексей Николаевич
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка в Международной академии оценки и консалтинга, г. Москва. По программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Диплом ПП №987428 от 07 апреля 2009 года.
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Действительный член Российского общества оценщиков. Дата регистрации в реестре 16.05.2016 г., регистрационный номер:

оценщиков	009879.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис Страховая Акционерная Компания «ВСК» сроком действия с 23 марта 2017 г. по 22 марта 2018 г. об обязательном страховании гражданской ответственности оценщиков, выданный 22 марта 2017 г., на сумму 1 000 000 (Один миллион) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	С 2009 года
Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	Не привлекались.

2.4. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 7.

Наименование	Значение
Заказчик:	Открытое акционерное общество «Внешнеэкономическое объединение «Технопромэкспорт» (ОАО «ВО «ТЕХНОПРОМЭКСПОРТ»)
ОГРН и дата присвоения:	1067746244026
Реквизиты:	ИНН/КПП 7705713236/997350001 Банковские реквизиты: р/с_40702810700030003243 в ВТБ (ПАО) г. Москва, к/с_30101810700000000187 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК_044525187 Адрес: 119019, г. Москва, ул. Новый Арбат, д.15, стр.2

2.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 1-111217, заключенный между Заказчиком ОАО «ВО «ТЕХНОПРОМЭКСПОРТ» и Оценщиком ЗАО «Гориславцев и К. Аудит».

2.6. Используемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.05.2015 г. №327.
7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. №721.

8. Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» Протокол №28 от 12 октября 2015 г.

Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

В соответствии с требованиями ст. 15 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки.

Оценщик, подготовивший отчет, является членом Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО) и обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности Стандарты и правила Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Таким образом, учитывая вышесказанное, оценщик при написании настоящего отчета об оценке, применял Федеральные стандарты оценки (ФСО №№1-3, 7, 9, 12) и Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

2.7. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 1-111217/1. Датой составления Отчета является 29.12.2017 г.

2.8. Форма Отчета

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, №2, №3, №7, №9, №12), утвержденных приказами Минэкономразвития России.

2.9. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ.
2. Оценка недвижимости М., Финансы и статистика, 2002 г.
3. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. - М., ИНФРА-М., 1997 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости». - М., 1996 г.
5. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». - М., ДЕЛЮ, 1997 г.
6. R.S.Means, Ко-Инвест. «Современные инженерные системы зданий». - М., 1997 г.
7. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
8. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости». – Спб., 1997 г.
9. Информационная система WWW.Yandex.RU
10. Отдельные сайты сети ИНТЕРНЕТ.

2.10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, оценщикам были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок;
- Свидетельства о государственной регистрации права на здания (5 шт.);
- Кадастровый паспорт земельного участка;
- Технические паспорта на здания (5 шт.)

2.11. Перечень источников внешней информации

1. «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации. (Источник: МЭР РФ, www.economy.gov.ru);
2. «Долгосрочный прогноз роста российской экономики (проект)», (Источник: МЭР РФ, www.economy.gov.ru);
3. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, www.economy.gov.ru);
4. Коммерческая информация компаний (прайс–листы и информационные бюллетени).
5. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

2.12. Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ);
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.;
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299,
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611,
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.05.2015 г. №327.
9. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. №721.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

2.13. Термины и определения

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и жилые здания;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затраты на воспроизводство объекта оценки – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен (ФСО 2).

Кадастровая стоимость объекта оценки – определяемая методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения (ФСО 2).

Амортизированные затраты замещения – это нынешние затраты воспроизводства или замещения актива за вычетом физического износа и релевантных (имеющих отношение к делу) форм устаревания и оптимизации (МСО).

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной (МСО 3).

Инвестиции в недвижимость – земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или аренда по договор

у финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности (МСФО 40).

3. Сведения об объектах оценки

3.1. Объект оценки

Оценке подлежит право собственности на объекты недвижимости: жилые здания, кадастровые номера 24:213:002:000004530, 24:213:002:000004540, 24:213:002:000004550, 24:213:002:000004560; нежилое строение, кадастровый номер 24:213:002:000004570, и определение рыночной стоимости права собственности на земельный участок, кадастровый номер 37:08:050302:0032.

Краткая характеристика объекта оценки представлена в следующей таблице.

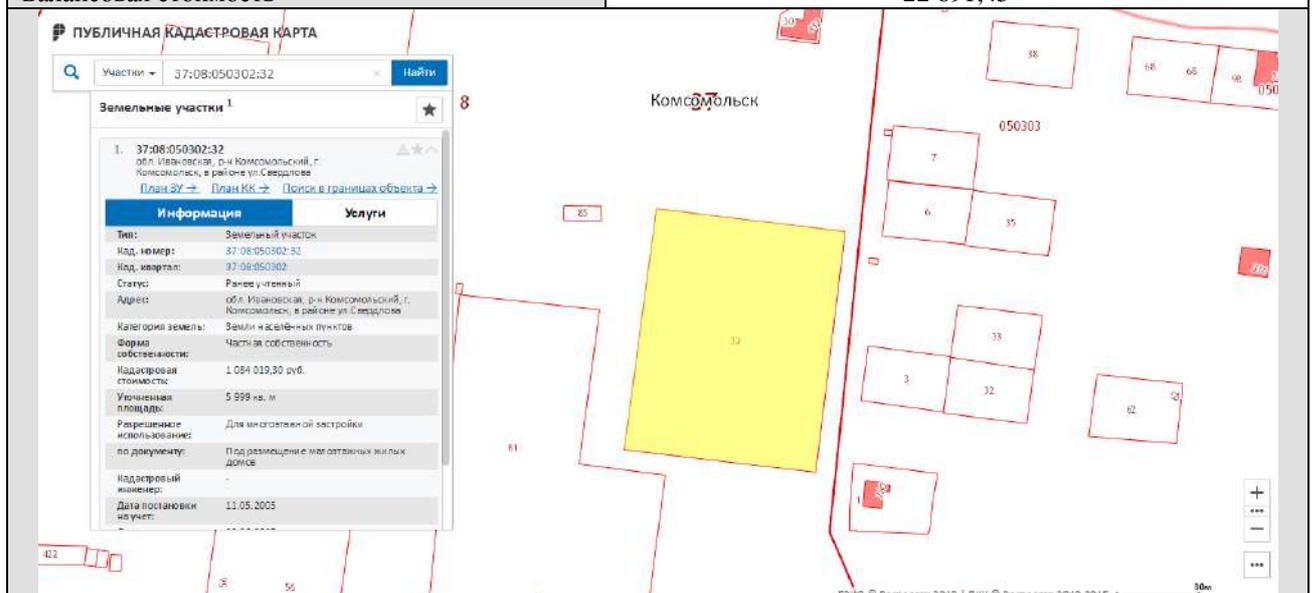
Таблица 8.

Местонахождение объектов оценки	
Адрес объекта	Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Свердлова
Плотность застройки	Слабая
Насыщенность инфраструктуры	6,0 (Оценка выставляется по шкале от -1 до 10 баллов и рассчитывается исходя из близости к объекту оценки жилых домов)
Тип застройки окружения	Преобладающее окружение объекта оценки – одноэтажные и двухэтажные жилые дома. В непосредственной близости от объекта располагаются объекты социальной инфраструктуры: магазины, учебные заведения, больницы
Характеристика доступности	Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. К объекту оценки, имеется подъезд с Первомайской улицы и Лугового переулка. На расстоянии около 700-800 метров от объекта расположена остановка общественного транспорта, на расстоянии 1 км – станция «Комсомольск».
Благоустройство территории	Территория с асфальтовым покрытием, не огорожена, охраняемая.
<i>Краткая характеристика жилого здания, кадастровый номер 24:213:002:000004530</i>	
Вид права	Право собственности
Кадастровый номер	24:213:002:000004530
Адрес объекта	Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Свердлова, д. 1
Правообладатель	ОАО «ВО «ТЕХНОПРОМЭКСПОРТ»
Площадь здания/строения, м ²	98,5
Этажность	1
Назначение	Жилое здание
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Инженерные коммуникации	Электричество: есть; Водопровод: центральный; Отопление: электрическое; Канализация: отстойник; Горячее водоснабжение: электроводонагреватель
<i>Краткая характеристика жилого здания, кадастровый номер 24:213:002:000004540</i>	
Вид права	Право собственности
Кадастровый номер	24:213:002:000004540
Адрес объекта	Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Свердлова, д. 1А
Правообладатель	ОАО «ВО «ТЕХНОПРОМЭКСПОРТ»
Площадь здания/строения, м ²	223,1
Этажность	1
Назначение	Жилое здание
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрированы
Инженерные коммуникации	Электричество: есть; Водопровод: центральный; Отопление:

	электрическое; Канализация: отстойник; Горячее водоснабжение: электроводонагреватель
Технические характеристики	Фундаменты: бутовый ленточный; Наружные и внутренние капитальные стены: бревенчатые; Перегородки: бревенчатые; Перекрытия: чердачные: деревянные по деревянному балкам, утепленные; Кровля: шиферная по деревянной обрешетке; Полы: дощатые, покрыты линолеумом, коридор, кухня, санузел плиточный с подогревом
<i>Краткая характеристика жилого здания, кадастровый номер 24:213:002:000004550</i>	
Вид права	Право собственности
Кадастровый номер	24:213:002:000004550
Адрес объекта	Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Свердлова, д., 1Б
Правообладатель	ОАО «ВО «ТЕХНОПРОМЭКСПОРТ»
Площадь здания/строения, м ²	96,9
Этажность	1
Назначение	Жилое здание
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Инженерные коммуникации	Электричество: есть; Водопровод: центральный; Отопление: электрическое; Канализация: отстойник; Горячее водоснабжение: электроводонагреватель
Технические характеристики	Фундаменты: бутовый ленточный; Наружные и внутренние капитальные стены: бревенчатые; Перегородки: бревенчатые; Перекрытия: чердачные: деревянные по деревянному балкам, утепленные; Кровля: шиферная по деревянной обрешетке; Полы: дощатые, покрыты линолеумом, коридор, кухня, санузел плиточный с подогревом
<i>Краткая характеристика жилого здания, кадастровый номер 24:213:002:000004560</i>	
Вид права	Право собственности
Кадастровый номер	24:213:002:000004560
Адрес объекта	Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Свердлова, д., 1Б
Правообладатель	ОАО «ВО «ТЕХНОПРОМЭКСПОРТ»
Площадь здания/строения, м ²	170,9
Этажность	1
Назначение	Жилое здание
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрированы
Инженерные коммуникации	Электричество: есть; Водопровод: центральный; Отопление: электрическое; Канализация: отстойник; Горячее водоснабжение: электроводонагреватель
Технические характеристики	Фундаменты: бутовый ленточный; Наружные и внутренние капитальные стены: бревенчатые; Перегородки: бревенчатые; Перекрытия: чердачные: деревянные по деревянному балкам, утепленные;

	Кровля: шиферная по деревянной обрешетке; Полы: дощатые, покрыты линолеумом, коридор, кухня, санузел плиточный с подогревом
Краткая характеристика нежилого строения, кадастровый номер 24:213:002:000004570	
Вид права	Право собственности
Кадастровый номер	24:213:002:000004570
Адрес объекта	Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Свердлова, д., 1Г
Правообладатель	ОАО «ВО «ТЕХНОПРОМЭКСПОРТ»
Площадь здания/строения, м ²	77,0
Этажность	1
Назначение	Нежилое строение
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Инженерные коммуникации	Электричество: есть; Водопровод: есть; Отопление: есть; Канализация: есть; Горячее водоснабжение: электроводонагреватель
Технические характеристики	Фундаменты: бутовый ленточный; Наружные и внутренние капитальные стены: бревенчатые; Перегородки: бревенчатые; Перекрытия: чердачные: деревянные утепленные; Кровля: шиферная; Полы: плиточные, деревянные

Краткая характеристика земельного участка, кадастровый номер 37:08:050302:0032⁴	
Вид права	Право собственности
Кадастровый номер	37:08:050302:0032
Адрес объекта	Ивановская область, г. Комсомольск, в районе ул. Свердлова
Правообладатель	ОАО «ВО «ТЕХНОПРОМЭКСПОРТ»
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое использование	Для многоэтажной застройки
Площадь земельного участка, м ²	5 999 кв.м
Наличие улучшений	Здания жилого поселка
Кадастровая стоимость, рублей	1 084 019,3
Балансовая стоимость	22 691,45



Характеристики объектов оценки приняты на основании Свидетельств о государственной регистрации права оцениваемого объекта, технических паспортов зданий, а также консультаций с представителями Заказчика и визуальному осмотру.

3.2. Текущее использование на дату осмотра:

Земельный участок, входящий в состав Объектов оценки, относится к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования по документам – под размещение малоэтажных жилых домов, по данным <https://rosreestr.ru> - для многоэтажной застройки. Участок принадлежит Заказчику на правах собственности.

3.3. Обследование технического состояния объектов оценки

При обследовании не производилось определение прочностных характеристик материалов конструкций, лабораторные исследования образцов, а также вскрытие подземных конструкций.

При проведении обследования объектов недвижимого имущества были установлены:

- типы основных строительных конструкций;
- виды основных строительных материалов;
- геометрические характеристики строения;
- техническое состояние строительных элементов на момент обследования.

Обследование проводилось последовательно по всем строительным элементам, к которым относятся:

- конструкции, образующие несущий остов здания (стены);
- конструкции покрытия;
- заполнение оконных и дверных проемов;
- полы;
- внутренняя отделка помещений;
- внутренние инженерные системы.

Особое внимание было обращено на:

- наличие трещин по стенам;
- перекрытия помещений;
- деформации фундаментов и стен;
- состояние заполнения проемов, полов, отделки стен и потолков, кровли;
- состояние трубопроводов теплосети, водоснабжения и канализации (наличие хомутов, «чопов», сварных швов, сильной коррозии и т.д.);

В процессе обследования выявлено, что последние годы эксплуатация объектов недвижимости проводилась с учетом системы технического обслуживания и ремонта (ППР), которая предусматривает:

- общий осмотр зданий и сооружений - два раза в год (весной и осенью);
- частичный осмотр (контроль технического состояния отдельных элементов здания);
- текущий (профилактический) ремонт - через 3-5 лет;
- текущие непредвиденные ремонты - ежегодно.

Результаты технического обследования объектов недвижимого имущества представлены в таблице далее.

Таблица 9

№ п. п.	Согласно данным тех.		Оценка технического состояния						
	Наименование	Площадь, кв. м	Фундаменты	Стены и перегородки	Перекрытия и кровля	Полы	Проемы	Внутренняя	Инженерное обеспечение
1	Жилое здание (этажность:1)	98,5	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
2	Жилое здание (этажность:1)	223,1	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
3	Жилое здание (этажность:1)	96,9	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
4	Жилое здание (этажность:1)	70,9	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
5	Нежилое строение (этажность:1)	77	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Общее техническое состояние помещений здания оценивается как «хорошее».

Идентификация земельного участка была произведена на местности путем сличения планово-картографических материалов на землю и участка в натуре. При обследовании не проводились лабораторные исследования образцов грунта, вскрышные и буровые работы.

При идентификации земельного участка было установлено, что:

- местоположение и размеры рассматриваемого земельного участка соответствуют местоположению и размерам, указанным в чертеже границ земельного участка;
- территория земельного участка используется по назначению;
- земельный участок не подвергается подтоплению;
- на земельном участке отсутствуют источники загрязнения воздушной среды и почвы;
- подъезд к земельному участку хороший.

Результаты обследования были учтены при подборе объектов-аналогов.

Все здания/строения находятся на одном земельном участке общей площадью 5 999 кв. м:

- Жилое здание (этажность: 1) общей площадью 98,5 кв. м;
- Жилое здание (этажность: 1) общей площадью 223,1 кв. м.
- Жилое здание (этажность: 1) общей площадью 96,9 кв. м;
- Жилое здание (этажность: 1) общей площадью 170,9 кв. м.
- Нежилое строение (этажность: 1) общей площадью 77,0 кв. м.

3.4. Фотографии объектов оценки

Фотографии



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15

3.5. Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В ходе интервью с представителем Заказчика, а также при визуальном осмотре объектов оценки было выявлено, что оцениваемые земельные участки полностью используются по своему прямому назначению (для размещения малоэтажной застройки), что совпадает с экономическими интересами владельца. Каких-либо ограничений и обременений не зарегистрировано.

Учитывая цели и задачи данного исследования, оценка объектов выполнена в отсутствия обременений прав на оцениваемые объекты.

3.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ наилучшего наиболее эффективного использования (АННЭИ) предполагает рассмотрение различных вариантов использования земельного участка и выбор такого, который среди прочих других, наиболее полно раскрывает его потенциальные возможности, обеспечивая тем самым максимальную стоимость земли.

Любая оценка должна начинаться с анализа ННЭИ и им же заканчиваться. Дело в том, что окончательное тестирование на финансовую состоятельность и максимальную продуктивность может быть завершено только после применения всех возможных подходов к оценке. Таким образом, для анализа ННЭИ характерна возвратно-поступательная процедура анализа, в соответствии с которым на любом этапе оценки должен осуществляться контроль ННЭИ и при необходимости возврат на любой из предыдущих этапов.

Если использование всех составляющих оцениваемого актива (для недвижимости – это земельный участок и его улучшения) соответствует ННЭИ, последовательность оценки и содержание этапов существенно упрощаются:

- Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
- Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
- Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
- Капитализация доходов в нынешнюю стоимость и формирование мнения о конечном результате: оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

На практике АННЭИ проводится для участка земли как свободного, так и участка земли с улучшениями, поэтому АННЭИ всегда проводится в два этапа:

- на первом – участок анализируется как вакантный. В этом случае под ННЭИ понимается такое использование недвижимости, которое среди прочих разумных, возможных и узаконенных альтернативных вариантов оказывается физически возможным, соответствующим образом обеспеченным, финансово осуществимым и ведущим, в результате к наивысшей стоимости земли.
- на втором – как улучшенный. В этом случае ННЭИ может быть определено, как отличающееся от существующего использования, при этом существующее использование может продолжаться до тех пор, пока стоимость земли варианта ННЭИ не превысит стоимости существующих улучшений с учетом издержек на их уничтожение.

3.7. Анализ наилучшего использования участка с улучшениями

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объектов применяются четыре основные критерии анализа:

1). **ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** – возможность возведения сооружений с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемых земельных участках.

2). **ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственников участков, и положениями зонирования.

3). **ФИНАНСОВАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ** – допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должен обеспечить чистый доход собственнику объектов недвижимости.

4). **МАКСИМАЛЬНАЯ ПРОДУКТИВНОСТЬ** – кроме получения чистого дохода как такового наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимализацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объектов.

Анализ местоположения объектов оценки показал, земельный участок и жилые и нежилые здания расположены в г. Комсомольск, наиболее выгодным использованием является использование объектов под в качестве жилых и нежилых зданий жилого поселка. Также положительным моментом использования объектов по текущему назначению является то, что данное использование является законодательно разрешенным. Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является их текущее использование.

3.8. Определение степени ликвидности недвижимости

Для определения степени ликвидности Оценщиками проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения логистики;
- наличие коммуникаций;
- характеристика объектов оценки (площадь, рельеф, геометрия и т.д.)
- наличие необходимых правоустанавливающих документов.

Таблица 11.

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

Принимая во внимание все перечисленные выше по тексту Отчета факторы: выгодное местоположение, наличие коммуникаций, юридическую разрешенность и соответствие, к рассматриваемым объектам в целом можно было бы принять показатель ликвидности «средний», однако учитывая снижение спроса на рынке, месторасположение объекта, принимаем показатель ликвидности «низкий».

3.9. Анализ ценообразующих и внешних факторов влияющих на стоимость объектов оценки

В рамках настоящего раздела оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения их стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

3.10. Краткая характеристика местоположения объектов оценки⁵

Оцениваемые объекты расположены в Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Свердлова.

Рис. 7 Расположение объектов оценки



Рис. 8 Расположение объектов оценки

⁵ Источник: <https://yandex.ru/maps/39/rostov-na-donu/?clid=9403&mode=search&text=Ростовская%20область%20г.%20Ростов-на-Дону%20Советский%20район%20ул.%20Малиновского%20%203&sl=37.512272%2C55.849519&sspn=0.157242%2C0.051955&ll=39.613526%2C47.199788&z=15&l=sat%2Cskl>

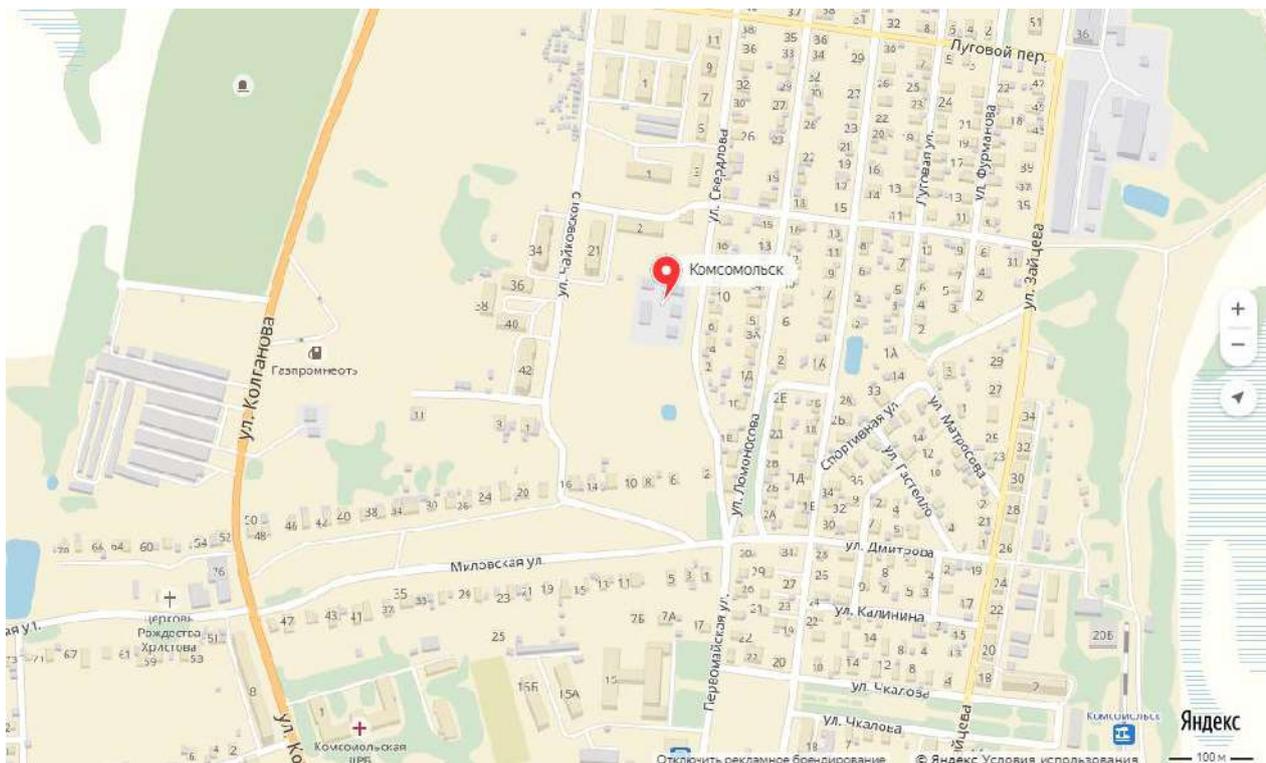
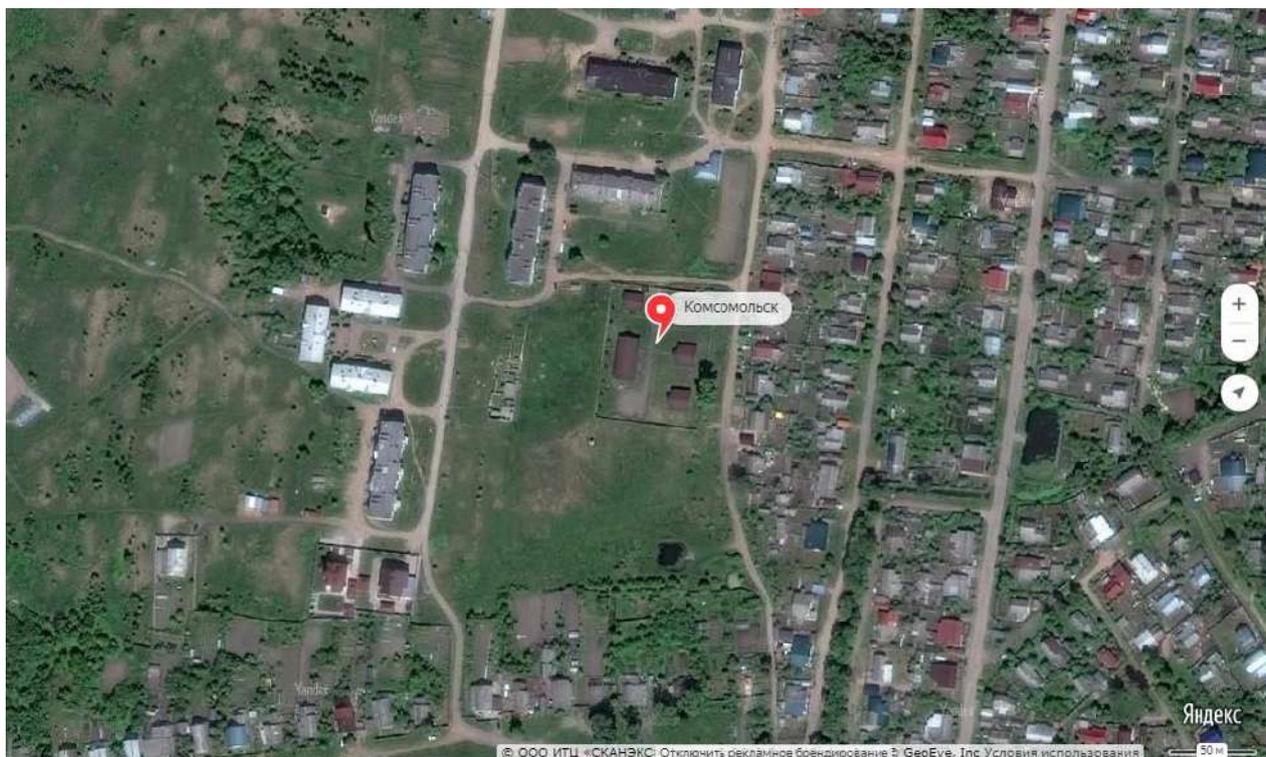


Рис. 9 Расположение объектов оценки



Ивановская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. На северо-западе граничит с Ярославской областью, на севере с Костромской, на востоке с Нижегородской, на юге с Владимирской областью. Площадь — 21 437 км², население — 1 023 170 чел. (2017). Областной центр — город Иваново (расстояние до Москвы — 275 км).

Административное деление

В состав области входят 21 район, 4 городских района (в г. Иваново — Ленинский, Советский, Октябрьский, Фрунзенский), 6 городов областного подчинения, 11 городов районного подчинения и 31 рабочий посёлок.

Городские округа

- Вичуга
- Иваново
- Кинешма
- Кохма
- Тейково
- Шуя

Транспорт

Основные транспортные узлы региона — Иваново и Кинешма. Особенностью транспортной сети является отсутствие крупных транзитных потоков, за исключением волжского водного пути.

Водный транспорт

Плёс. Вид с холма на причал

Основные судоходные пути протяжённостью 220 км, проходящие по реке Волге, дают возможность удобного как межрегионального, так и международного грузового водного сообщения. Продолжительность навигационного периода составляет 210 суток. Имеется грузовой Кинешемский порт, речной вокзал с причалами в Кинешме и причал в Юрьевце, пассажирский причал в городе Плесе.

В эксплуатации находятся 6 пассажирских и 10 буксирных судов. Внутренними перевозками в 2006 году перевезено 60 тыс. человек и 0,4 млн тонн грузов, грузооборот составил 28 млн тонно-километров.

Комсомольск — город (с 1950) в России, административный центр Комсомольского района Ивановской области. Входит в Комсомольское городское поселение.

Город расположен на реке Ухтоhma (приток Уводи), в 34 км от Иваново.

Население — 8366 чел. (2017).

Численность населения					
1939 ^[4]	1959 ^[5]	1970 ^[6]	1979 ^[7]	1989 ^[7]	1992 ^[4]
15 700	↘11 103	↗12 320	↘12 113	↘11 643	↘11 500
1996 ^[4]	1998 ^[4]	2000 ^[4]	2001 ^[4]	2002 ^[8]	2003 ^[4]
↘11 000	↘10 600	↘10 300	↘10 100	↘9595	↗9600
2005 ^[4]	2006 ^[4]	2007 ^[4]	2008 ^[4]	2009 ^[9]	2010 ^[7]
↘9400	↘9200	↘9100	↘9000	↘8868	↘8693
2011 ^[4]	2012 ^[10]	2013 ^[11]	2014 ^[12]	2015 ^[13]	2016 ^[14]
↗8700	↘8679	↗8725	↘8631	↘8561	↘8466
2017 ^[1]					
↘8366					



4. Анализ общеэкономической ситуации в России

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли в общем и перспектив развития оцениваемой организации.

Обзор подготовлен на базе материалов Министерства экономического развития РФ, ЦБ РФ и МВФ

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Таблица 12.

	2015 год		2016 год			
	Ноя.	Дек.	Ноя.	Дек.	Дек. м/м*	янв.- дек
ВВП 1)	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец период 2)	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство 3)	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения 4)	4,9 ⁵	-3,2 ⁵	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵	-9,0 ⁵	2,1 ⁶	2,4 ⁷	0,5	0,6 ⁷
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43 408	34 030	36 195 ⁶	47 054 ⁷		36 703 ⁷
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶	-5,9	1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵	-2,0 ⁵	1,8 ⁶	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸	341,5 ⁸	26,6 ⁸	28,5		279,2 ⁹
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸	193,0 ⁸	17,5 ⁸	19,3		191,4 ⁹
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

*Отчет Минэкономразвития РФ «Мониторинг об итогах социально-экономического развития РФ в 2016 года», <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>

	2015 год		2016 год			
	Ноя.	Дек.	Ноя.	Дек.	Дек. м/м*	январь-дек.
* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов						
1) Оценка Минэкономразвития России.						
2) Май, июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь – в % к декабрю предыдущего года.						
3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".						
4) Предварительные данные.						
5) Оценка.						
6) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю						

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется

негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 7 операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и

внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

ВЫВОД: Данные за 2016 года показали замедление спада ВВП, обрабатывающих производств, платных услуг населению. Положительная динамика отмечена в декабре на промышленное производство и выпуск товаров.

Экономическая ситуация в стране зависит от процессов, происходящих в мировой экономике и находится в нестабильном положении. Негативные тенденции, в первую очередь, связаны с ослаблением рубля, снижением цен на нефть, введением санкций и антисанкций. Тем не менее, по оценке Минэкономразвития России, российской экономике удалось избежать технической рецессии.

Согласно экспертным оценкам, по итогам 2016 года ВВП страны сократилось на 3,8% к предыдущему году, а в 2017 году показатели ВВП могут достичь до уровня 2010-2011 года. В целом, экономику России можно классифицировать как устойчивая стагнация.

4.2. Анализ рынка жилой недвижимости Ивановская область⁷

Рынок недвижимости Иванова и Ивановской области развивается стабильно. Ежегодный прирост строительства жилья наблюдается уже несколько лет и находится в диапазоне 1,5-2,5% в год.

В Иваново сегодня проживает около 410 тысяч человек, численность населения области превышает 1 млн граждан. В последние годы особенно заметна внутренняя миграция – из сел в города. Этот процесс может быть остановлен при помощи развития коммунальной инфраструктуры в районах. Региональные власти намерены газифицировать более ста населенных пунктов. Газ идет в Ильинский и Фурмановский районы; в Кинешемском и Ивановском ведутся масштабные работы по строительству водопровода.

Есть предпосылки для массового прихода на рынок ивановского жилья покупателей из других регионов: небольшая удаленность от столицы, областные города с богатой историей (Плес, Суздаль, Палех, Шуя), широкий выход на Волгу. Участки недалеко от реки и сегодня пользуются хорошим спросом. Интерес к ивановской загородной недвижимости проявляют жители Москвы и Московской области.

Продажа квартир в области

Ежегодно в Ивановской области сдается в эксплуатацию более 220 тыс. кв. м жилья. Эта цифра будет расти, поскольку сегодня в Иваново и окрестностях возводятся крупные жилые комплексы, вырастают новые районы. Специфику рынка продаж квартир в Иваново и Ивановской области отличает то, что больше половины строительных площадей в области приходится на одну компанию – ДСК (входит в «СУ-155»).

Большое влияние на рынок жилой недвижимости Иванова оказывают целевые программы. Так, за семь лет жилищные условия улучшили более трехсот молодых семей. Для переселенцев из аварийного жилья были построены многоквартирные дома в Кинешме, Новых Горках, Ильинском и т. д.

Цены на рынке жилой недвижимости постепенно растут вместе со спросом. Особенно велик интерес к жилью эконом-класса.

Средняя цена 1 кв. м на первичном рынке жилья в Иваново невысока и немногим превысила 35 тыс. руб., на вторичном рынке недвижимости – близка к 40 тыс.

Инфраструктура рынка жилой недвижимости в Ивановской области представлена несколькими десятками агентств недвижимости, местными производителями стройматериалов и застройщиками.

Загородная недвижимость в области

Самыми популярными объектами на рынке загородной недвижимости Иванова и Ивановской области являются дома с участками и коттеджи. Сегмент в основном развивается благодаря пригородному малоэтажному строительству в черте города и рядом с ним. В сельской местности ситуация хуже.

⁷ http://procity.arendator.ru/rostov_na_donu_2016

Доля объектов малоэтажного строительства на рынке недвижимости региона достаточно высока – около 50% от общего объема. Жители городов все чаще перебираются в пригороды, особенно эта тенденция проявилась в Иванове. Наибольшим спросом пользуются дома за 3-5 млн руб. Коттеджных поселков в регионе становится больше с каждым годом, появляются первые таунхаусы.

Интерес к земельным участкам в Иванове и Ивановской области проявляют и представители других регионов. Москвичей, к примеру, особенно привлекает умеренный климат и разумная удаленность от столицы. Именно иногородние покупатели формируют спрос на участки, расположенные более чем в 30 км от областного центра.

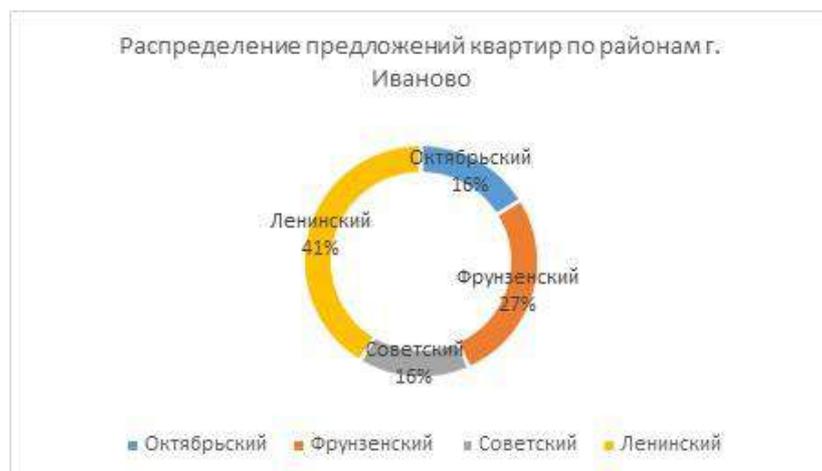
Анализ проводился во второй декаде января 2017 года. В ходе анализа были собраны ценовые предложения по следующему количеству квартир.

Таблица 1

Количество ценовых предложений, используемых в проведенном анализе (по районам г. Иваново)

Октябрьский	Фрунзенский	Советский	Ленинский	Итого
380	638	362	971	2351

Диаграмма 1



Всех больше квартир представлено в Ленинском районе г. Иваново (41%), он самый густонаселенный, на втором месте Фрунзенский с 27% долей рынка, и по 16% у Октябрьского и Советского районов.

В ходе анализа была проанализирована зависимость цены от типа и количества комнат в квартирах.

Таблица 2

Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на рынке вторичного жилья и новостроек в городе Иваново, руб.

		Октябрьский	Фрунзенский	Советский	Ленинский
студия	вторичный рынок	55 357	50 457	35 376	36 032
	новостройки	43 642	45 403	40 671	34 124
1 комн.	вторичный рынок	42 162	46 715	38 996	47 947

		Октябрьский	Фрунзенский	Советский	Ленинский
2 комн.	новостройки	38 156	38 504	40 201	39 019
	вторичный рынок	43 337	51 559	39 786	41 093
3 комн.	новостройки	36 848	37 371	41 683	38 033
	вторичный рынок	41 013	45 456	47 388	43 945
4 и более комн.	новостройки	36 586	41 543	31 138	42 799
	вторичный рынок	41 372	43 006	38 900	41 179
	новостройки	41 966	37 768	—	47 581
ср. знач. по р-ну	вторичный рынок	44 648	47 439	40 089	42 039
	новостройки	39 440	40 118	38 423	40 311

Анализируя таблицу №2 (ту её часть, которая связана с рынком вторичного жилья) на дату проведения анализа (январь 2017 г.) можно выделить следующие моменты:

— самые дорогие квартиры расположены во Фрунзенском районе города (47 439 руб. за 1 кв.м.), а самые дешевые в Советском (38 423 руб.);

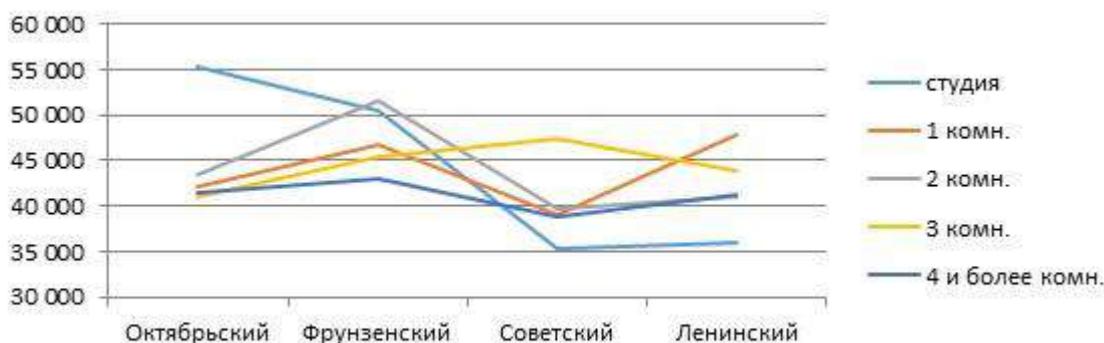
— самые дорогие однушки находятся в Ленинском районе (47 947 руб.), а самые дешевые в Советском (38 996 руб.);

— в Октябрьском районе (к которому относится так же центральная часть города Иваново) может похвастаться только самыми дорогими студиями, это свидетельствует о том, что центров притяжения горожан в городе формируется несколько. Это исторический центр, и центры вокруг мест с развитой инфраструктурой – ТРЦ «Тополь», ТРЦ «Ясень», ТРЦ «Евроленд». Именно поэтому южная часть города (Ленинский и часть Фрунзенского района) изобилуют дорогими квадратными метрами.

Наглядно ценовые предложения по вторичному рынку можно представить в виде графика.

График 1

Рынок вторичного жилья в г.Иваново, январь 2017 г.



Так же на основании данных таблицы №1 (о состоянии цен на рынке новостроек г. Иваново) можно сделать следующие выводы:

- квартиры-студии в отличии от вторичного жилья дороже во Фрунзенском районе;
- самые дорогие квартиры уже не во Фрунзенском районе, а в Ленинском районе. 40 311 руб. за кв.м. против 40 118 руб. за кв.м.;
- стоимость квадратного метра однушек и двушек по всем районам находится примерно в одном ценовом диапазоне. Вообще рынок новостроек по стоимостям более устойчив и одинаков, по сравнению со вторичным рынком.

График 2

Рынок новостроек в г. Иваново, янв. 2017 г.

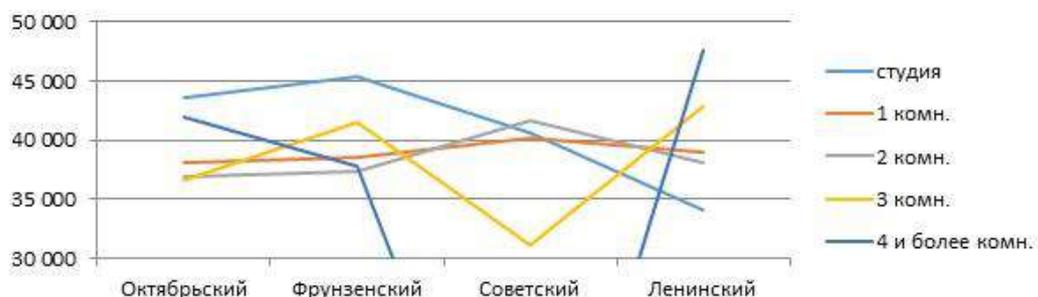
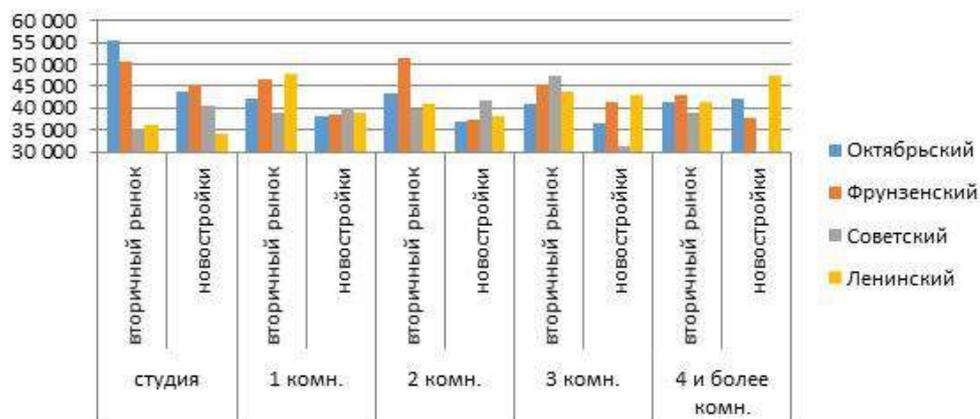


Диаграмма 2

Сводная диаграмма стоимости кв.м. на рынке вторичного жилья и новостроек г. Иваново, янв. 2017 г.



Если внимательно изучить сводную диаграмму №2, становится очевидным, что минимальное колебание стоимости кв.м. вторичного жилья и новостроек в Советском районе. И в нем же минимальные цены среди всего вторичного жилья.

Анализ средних цен и динамики на рынке недвижимости Ивановской области

(на основании данных www.gks.ru)

В период с 1 квартала 2010 года по 3 квартал 2015 года можно наблюдать стабильный рост цен на рынке вторичного жилья. В 4 квартал 2015 года произошел небольшой спад цен на недвижимость, связанный с нестабильной экономической ситуацией в России. Из-за довольно интенсивно растущих потребительских цен, снижения реальных доходов населения произошло снижение спроса на недвижимость. Это спровоцировало понижение рыночных цен на новостройки и вторичное жилье. Диаграммы и таблицы, представленные ниже, были разработаны по данным сайта Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru).

Таблица 3

Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на рынке вторичного жилья Ивановской области, руб.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
I квартал	30 313	32 542	33 112	36 336	43 099	44 521	44 135

II квартал	30 216	32 849	33 941	39 401	43 939	44 754	42 643
III квартал	31 158	32 465	34 824	39 721	44 174	45 575	41 698
IV квартал	31 190	33 524	35 127	41 689	44 360	44 944	40 140

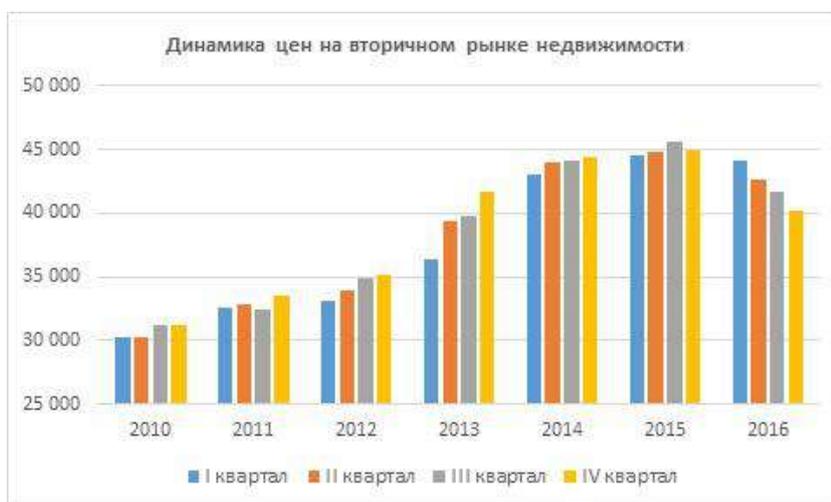
Из указанной выше таблицы видно, что в период с 2012 по 2014 год был значительный рост цен на вторичном рынке жилья, прирост с конца 2012 года на конец 2014 составил более **24%**.

В конце 2015 года отметилось снижение средней цены квартир на рынке вторичного жилья, оно составило **1,38%**.

2016 год показывает продолжающееся снижение средних цен на вторичном рынке жилья, по отношению к самым дорогим ценам 3 квартала 2015 года снижение составило **почти 12%, в абсолютном выражении снижение составило 5 435 руб.**

Диаграмма, представленная ниже, наглядно иллюстрирует динамику средних цен на рынке вторичного жилья.

Диаграмма 3



На первичном рынке недвижимости не наблюдалось значительного прироста в период с 2010 по 2015 год. По приведенным ниже таблице 4 и диаграмме 4, можно отследить снижение средней цены за 1 кв. м. с 1 квартала до 4 квартала 2015 года. Однако в I квартале 2016 года отметился значительный скачок средних цен. Это может быть объяснено тем фактом, что застройщики Ивановской области, испытывавшие некоторые финансовые трудности в постройке объектов первичного жилья из-за кризиса 2015 года и падения рубля, в первом квартале 2016 возобновили строительство «замороженных» объектов. Повышение спроса на новостройки спровоцировало рост средних цен на подобные объекты. Однако к концу года опять началось падение средних цен, за 2016 год оно составило почти 5% или 1925 рублей за 1 кв.м. в абсолютном выражении.

Таблица 4

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
I квартал	33 396	33 067	33 155	34 380	37 128	38 047	39 555
II квартал	32 304	33 144	33 065	35 187	36 841	38 172	39 507
III квартал	32 962	32 895	32 962	35 090	37 336	36 606	38 315

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
IV квартал	33 100	33 088	33 059	35 424	38 251	36 169	37 630

Диаграмма 4



Также оценщиком была исследована зависимость цены от состояния квартиры по вторичному рынку жилья. По представленным ниже таблице №5 можно отследить динамику и снижение цен на все типы квартир в течении 2016 года.

Таблица 5

Состояние/период	I квартал 2015 года	II квартал 2015 года	III квартал 2015 года	IV квартал 2015 года	I квартал 2016 года	II квартал 2016 года	III квартал 2016 года	IV квартал 2016 года
Среднее качество (типовые)	42 797	42 996	43 566	43 043	41 165	40 201	39 264	37 438
Улучшенного качества	50 787	50 758	52 478	51 221	50 132	47 543	46 229	44 464
Элитные	53 787	53 787	55 124	55 124	59 700	58 506		
Низкого качества	26 330	28 213	27 386	27 421	32 518	32 212	32 273	32 349

Всех больше «просели» цены на квартиры улучшенного качества – 11,3% в течении 2016 года, на втором месте типовые квартиры – здесь снижение 9%, затем элитные квартиры – 2% и практически остались цены на своем уровне по квартирам низкого качества.

Диаграмма 5



4.2.1. Анализ рынка земельных участков Ивановской области⁸

Обзор рынка земельных участков в Ивановской области В Ивановской области продолжил развиваться рынок земельных участков. Происходило упорядочивание рыночных цен на земли различного назначения. Ожидания продавцов земель не корректировать цены, предполагая рост платежеспособного спроса и значительного повышения интереса к новому сегменту рынка недвижимости, не оправдались.

Значительно снизились цены предложений к продаже земель сельскохозяйственного назначения, земель под строительство дач и коттеджей на окраине города. Некоторое снижение стоимости земли под застройку наблюдалось также и в предыдущем году.

Основную долю предложения земельных участков Ивановской области составляют земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Цены на земельные участки в пределах населенного пункта разнятся в зависимости от района.

Что касается предложения земельных участков производственного назначения, а также отведенных под торговые павильоны или офисные здания, то их количество не велико и во многом это связано с неразрывностью объектов, расположенных на этих земельных участках с этими участками. Это выражается в следующем, во многих объявлениях о продаже объектов коммерческой недвижимости содержится информация о площади и правовом статусе земельного участка, на котором размещен указываемый объект. И, как правило, стоимость участка включена в стоимость продаваемого объекта.

Необходимо отметить, что на развитие земельного рынка Ивановской области оказывает влияние исполнение закона Ивановской области согласно которого семьи, где родится или будет усыновлен третий ребенок, а также четвертый и последующие смогут получить в собственность земельный участок под жилищное строительство.

В городах областного подчинения объем потенциальных потребителей услуг слишком мал, а их уровень доходов не позволяет создавать приток капитала, необходимый для поддержания инфраструктуры таких объектов. Поэтому основной особенностью регионального рынка коммерческой недвижимости является адаптация их стандартов к условиям меньшего финансирования, выражающаяся в изменении бизнес- процессов и функционала таких объектов в соответствии с условиями внешней среды. Различные формы, которые принимают эти изменения, представляют не только интерес для инвесторов в среднесрочной перспективе при реализации конкретных проектов, но и могут предоставить необходимый опыт для долгосрочного инновационного развития рынка.

⁸ <http://rosbisnes.ru/files/2kv2014.pdf>

Современное экономическое состояние города привело к неостребованности крупных производственных объектов для использования их в целях промышленного производства. Вместе с тем, совершение сделок купли-продажи с данными объектами практически не наблюдаются. В основном продаются базы (комплексы) в целом. Основными причинами данного положения, кроме больших физических размеров промышленных объектов, является так же сложность выделения их в качестве отдельного товара, так как они рассматриваются как часть единого хозяйственного комплекса предприятия.

Цена конкретного объекта определяется с учетом рассмотрения его особенностей: площади, места расположения, уровня развитости инфраструктуры, возможной прибыльности его предполагаемого использования.

В городах областного подчинения объем потенциальных потребителей услуг слишком мал, а их уровень доходов не позволяет создавать приток капитала, необходимый для поддержания инфраструктуры таких объектов. Поэтому основной особенностью регионального рынка коммерческой недвижимости является адаптация их стандартов к условиям меньшего финансирования, выражающаяся в изменении бизнес- процессов и функционала таких объектов в соответствии с условиями внешней среды. Различные формы, которые принимают эти изменения, представляют не только интерес для инвесторов в среднесрочной перспективе при реализации конкретных проектов, но и могут предоставить необходимый опыт для долгосрочного инновационного развития рынка.

Таблица 3. Стоимость земельных участков Ивановской области

Назначение	разрешенное использование земельного участка	Диапазон цен 1 кв.м. в рублях	Средняя цена за 1 кв.м. в рублях
Земельные участки	земли населенных пунктов для строительства ИЖС	от 150 до 550	350
	земли населенных пунктов для строительства коммерческой застройки	от 800 до 1600	1200
	для строительства зданий производственно-складского назначения	от 100 до 700	400

Из таблицы можно увидеть, что наиболее дорогими являются участки для строительства коммерческой застройки. Затем идут участки под строительства ИЖС.

4.2.2. Прогноз развития рынка недвижимости в 2017 году

Большинство прогнозов российских экономистов сводится к общему мнению, что в 2017 году стоит ждать продолжения общей тенденции рецессии и падения цен на недвижимость. Если в 2015-2016 годах наблюдалось постепенное снижение доходности граждан и спроса на жилье и коммерческую недвижимость, то в следующем возможно достижение «дна» или коллапс рынка. Причем процесс этот будет носить затяжной характер продолжительностью от 2 до 4 лет.

Кризис приведет к явному дисбалансу между спросом и предложением с явным преобладанием последнего и существенному падению объемов продаж и цен на объекты недвижимости.

Рынок коммерческой и жилой аренды аналогично коснутся кризисные явления в виде сильного обвала объема сдаваемых помещений. В сегменте жилой недвижимости арендаторы будут ориентироваться на квартиры и комнаты меньших площадей и невысоких арендных платежей за месяц. В категории коммерческих объектов продолжится тенденция существенного снижения стоимости 1 квадратного метра с целью реализации любыми путями. В 2017 году этот рынок в большей степени коснется вопрос дисбаланса спроса и предложения в сторону **сильнейшего** **перекоса** **последнего.**

Источник: <http://zakonguru.com/nedvizhimost/informacija/prognozy/prognoz-rynka-nedvizhimosti-na-2017-god.html>

Таблица 3. Ценообразующие факторы

Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
Параметры сделки		
Возможность торга	1%-15%	Жесткая цена/возможность торга. Согласно анализу рынка и данным агентств недвижимости диапазон скидки на торг для недвижимости составляет 1-15%
Объем передаваемых прав	0%	Собственность/Аренда/Пожизненное содержание. Зависимость определяется сроками и условиями реализации каждой категории прав. Для расчетов всегда используются объекты с одинаковым объемом прав.
Условия финансирования сделки	0%	Оплата по факту совершения сделки/ипотека/рассрочка. Данные факторы влияют на стоимость исходя из величины и стоимости заемных ресурсов, а также срока их привлечения. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями.
Особые условия предложения	2%-7%	Чистая продажа/альтернатива. Предложения с "альтернативой", т.е. объекты для обмена, отличаются более высоким сроком экспозиции, который практически невозможно определить без наличия информации по всей цепочке обменных операций. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями.
Период предложения	0%	Корректировка определяется на основании динамики цен на рынке. Используются действующие аналоги в пределах 1 месяца, когда динамика несущественна.
Параметры местоположения		
Округ/район	0%	Зависит от престижности района. Поправки определяются по рейтингу районов/округов. Обычно подбираются аналоги в том же или сравнимом по рейтингу районе.
Расстояние от метро/ж.д. станции	1% на каждые 5 минут, свыше 5 минут транспортом	Цена участков не изменяется, если они находятся в пределах 15 минут пешком от метро/ж.д. станции. Зависимость прослеживается при сравнении объектов, до которых необходимо добираться транспортом по сравнению с теми, до которых возможно добраться пешком. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости.
Близость к водоемам	до 25-50%	Стоимость земли увеличивается примерно вдвое, если она находится непосредственно на берегу водоема. По оценкам экспертов «РБК-Недвижимость», земельные участки недалеко от воды стоят на 25-50% дороже "безводных"
Близость к лесам	до 25-30%	Стоимость участка выше, если он граничит с лесным массивом. По оценкам экспертов «РБК-Недвижимость», земельные участки, имеющие в пешей доступности лесные массивы, увеличивают стоимость земли на 25-30%.
Параметры дома		
Общая площадь		Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Размер корректировки определяется согласно данным справочника Ко-Инвест «Жилые дома» на 01.01.2011 г., стр. 19, таблица 1.3

Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
Материал стен строения	до 20%	Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу элементов здания. Поправка вносится на основании анализа ФЕР, ТЕР на строительство жилых домов.
Наличие коммуникация	до 25%	Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций (в т.ч. железнодорожной ветки) оказывают значительное влияние на рыночную стоимость земельного участка. При прочих равных условиях рыночная стоимость объектов, обладающих всеми инженерными коммуникациями, несколько выше. Корректировка проводится исходя из ценовой информации на услуги подключения к таким коммуникациям от компаний в районе расположения объекта оценки.
Состояние дома	до 30%	Поправка рассчитывается как соотношение остаточной стоимости зданий соответствующего состояния (Новое; Хорошее; Удовлетворительное; Неудовлетворительное; Ветхое; Негодное). Аналоги выбираются преимущественно одного уровня
Параметры помещений		
Состояние отделки помещений	до 20%	Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ
Параметры участка		
Наличие коммуникация	0%	Земельный участок оценивается свободным и имеет коммуникации по границе. Для расчетов всегда используются объекты с одинаковым набором коммуникаций.
Площадь объекта	До 50%	Расчетная величина на основании статистики рынка. Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 30%.

5. Процесс оценки

Стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Описание процесса оценки, общие сведения

5.1. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} * П_{ДЕВ} * (1 - И_{\Sigma}),$$
$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{ФИЗ})(1 - И_{ФУН})(1 - И_{Э}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

C_{в/з} – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

П_{ДЕВ} – прибыль девелопера;

И_Σ – суммарный износ;

И_{ФИЗ} – физический износ;

И_{ФУН} – функциональный износ;

И_Э – экономический (внешний) износ.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли - продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости.

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. основополагающим принципом, метода сравнительных продаж, является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

5.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой

периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

5.4. Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

5.5. Применение методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

Данный подход оценки, по мнению Оценщика, может быть применен по отношению к нежилым зданиям, расположенным на участке. Так как на рынке недостаточно данных о сравнимых продажах аналогичных объектов в районе расположения объекта оценки, Оценщик счел нужным использовать затратный подход при определении рыночной стоимости нежилого строения.

5.6. Отказ от использования методов доходного подхода

«Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Соответственно, оценщик может отказаться от применения доходного подхода в случае отсутствия достоверной информации о доходности объекта оценки или объектов-аналогов.

5.7. Оценка объектов недвижимости сравнительным подходом

Согласно требованиям ФСО №7: при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- 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;

Из вышесказанного следует, что сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами.

На этапе сбора исходной информации удалось найти данные по продаже объектов, сходных с оцениваемым. При сравнительном анализе мы опирались на цены предложений. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной стоимости предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Величина поправок (корректировок) оценщиками вносилась последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем – по зависимому фактору. В стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 м²) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:

плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;

минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

5.7.1. Определение стоимости объектов оценки

Рынок земельных участков и жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщикам удалось выявить достаточное количество предложений по продаже земельных участков и жилой недвижимости, сопоставимых с оцениваемым имуществом.

Исходя из этого, оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости земельного участка и жилой недвижимости.

Вывод:

- при оценке рыночной стоимости земельного участка использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе.

- при оценке рыночной стоимости жилых зданий использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе.

5.7.2. Процедура метода сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

5.7.3. Выбор аналогов для расчеты рыночной стоимости

На этапе сбора информации оценщику удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов оценщик использовал стоимость 1 сотки для оценки земельных участков и стоимость 1 кв.м. общей площади для оценки улучшений.

Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Таблица 4. Информация об объектах-аналогах для расчета рыночной стоимости земельных участков⁹

	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		4 000 000,00	400 000,00	220 000,00
Площадь земельного участка, соток	59,99	210,00	20,00	10,00
Права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Обл. Ивановская, р-н Комсомольский, г. Комсомольск, в районе ул.Свердлова	д.Малинки, Иваново, Ивановская область	Ивановская область, Шуя, д. Захарово	Ивановская область, Заволжск, д. Коротиха, ул Центральная, 10а
Коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Расстояние от шоссе/трассы	в пределах 15 минут пешком	в пределах 10 минут пешком	в пределах 15 минут пешком	в пределах 10 минут пешком
Близость к водоему	В пределах 1000 м	В пределах 1000 м	В пределах 1000 м	В пределах 1000 м
Близость к лесу	В пределах 1000 м	В пределах 1000 м	В пределах 1000 м	В пределах 1000 м
Категория земель и вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов, для многоэтажной застройки	Земли населенных пунктов, индивидуальное жилищное строительство	Земли населенных пунктов, индивидуальное жилищное строительство	Земли населенных пунктов, индивидуальное жилищное строительство
Контактный телефон		89203626725	89065128326	89203665228
Источник		https://www.domofond.ru/tokzemli-na-prodazhu-ivan-173899058	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-shuya-184491226	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zavolzhs-170884557

Источник: данные участников рынка

Согласно п. 5 части II ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

⁹ Вся информация об объектах-аналогах уточнялась у продавцов.

5.7.4. Методика внесения корректировок

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на качество прав;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировка на условия рынка;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики.

Количественное значение указанных ценообразующих факторов приведено в разделе «Анализ условий и рынков, существенно влияющих на стоимость объекта оценки».

Корректировки имеют свою определенную последовательность – первые четыре фактора относятся к последовательным поправкам, каждая из которых вносится в указанной очередности, остальные относятся к относительным, результат которых определяется мультипликативно.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м., 1 сотка и т.д.) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога рассчитываются по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} \cdot K_i, \quad [3]$$

где:

Цепi – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки,

Цедн - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок,

Ki- величина i-ой процентной поправки.

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i \quad [4]$$

5.8. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

На основании выбранных аналогов проводится расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества путем внесения корректировок к объектам-аналогам в соответствии с методикой, изложенной в п. 12.3. Далее представлена информация по проведенным расчётам.

Обоснование корректировок

1. Корректировка на торг

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

На основании выводов р. 10, в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 1-15%. С учетом текущей ситуации на рынке недвижимости, параметров земельного участка и его ликвидности оценщик применяет корректировку на торг в размере (-4,0%).

2. Корректировка на передаваемые права на недвижимость

Это процентная корректировка. Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, включают тот же состав прав, что и Объект оценки – право собственности. Корректировка равна 0%.

3. Корректировка на условия финансирования

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору равна 0%.

4. Корректировка на условия продажи (особые условия)

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору равна 0%.

5. Корректировка на время продажи

Это процентная корректировка. Поскольку в расчетах использовалась актуальная информация, корректировка по данному фактору равна 0%.

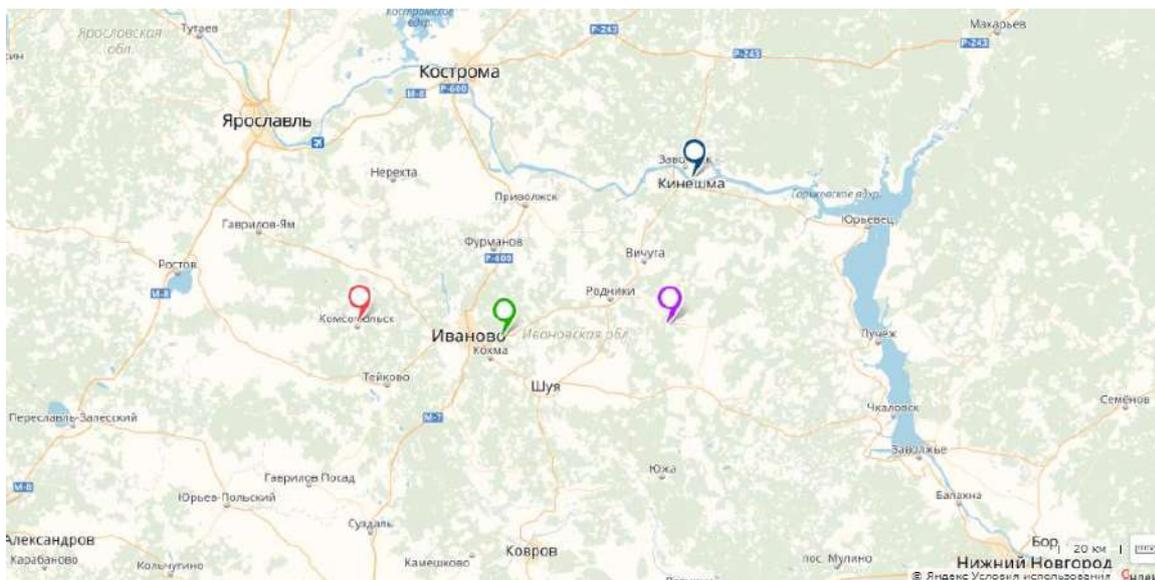
6. Корректировка на местоположение

Это процентная корректировка. Месторасположения объекта является главным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населенный пункт, микрорайон, ближайшее окружение. Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики, корректировка 0%.

Близость к лесу

Это процентная корректировка. Стоимость земельного участка выше, если он граничит с лесным массивом. На основании выводов р. 10, земельные участки, имеющие в пешей доступности лесные массивы, увеличивают стоимость земли на 25-30%. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги имеют в пределах 1000 метров лесной массив, корректировка 0%.



7. *Корректировка на площадь.*

Объекты-аналоги и объект оценки имеют сопоставимые площади для данного сектора (до 1 га). Для объекта-аналога №1 составляет 12%,

Для объекта-аналога №2 составляет -9%,

Для объекта-аналога №3 составляет -14%

Таблица 56

Площадь, кв. м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

8. *Корректировка на коммуникации*

Объект оценки имеет коммуникации по границе, как и объекты-аналоги, корректировка не требуется.

9. *Корректировка на вид разрешенного использования*

Водится корректировка 1% по данным сайта https://ivanovo.pravo-ocenka.ru/zemlya_nedvizhimost/izmenenie_razreshennogo_ispolzovaniya_uchastka/ о стоимости услуги изменения вида разрешенного использования.

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости земельного участка (кадастровый номер 37:08:050302:0032)

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		4 000 000,00	400 000,00	220 000,00
Корректировка на цену предложения, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена, руб.		3 840 000,00	384 000,00	211 200,00

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь земельного участка, сот.	59,99	210,00	20,00	10,00
Стоимость 1 сотки, руб.		18 285,71	19 200,00	21 120,00
Права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		18 285,71	19 200,00	21 120,00
Условия финансирования (цены завышены или нет)		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		18 285,71	19 200,00	21 120,00
Время продажи		Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		18 285,71	19 200,00	21 120,00
Параметры местоположения				
Местоположение	Обл. Ивановская, р-н Комсомольский, г. Комсомольск, в районе ул.Свердлова	д.Малинки, Иваново, Ивановская область	Ивановская область, Шуя, д. Захарово	Ивановская область, Заволжск, д. Коротиха, ул Центральная, 10а
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		18 285,71	19 200,00	21 120,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		18 285,71	19 200,00	21 120,00
Расстояние от метро/ж.д. станции	в пределах 15 минут пешком	в пределах 10 минут пешком	в пределах 15 минут пешком	в пределах 10 минут пешком
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		18 285,71	19 200,00	21 120,00
Близость к водоему	В пределах 1000 м	В пределах 1000 м	В пределах 1000 м	В пределах 1000 м
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		18 285,71	19 200,00	21 120,00
Близость к лесу	В пределах 1000 м	В пределах 1000 м	В пределах 1000 м	В пределах 1000 м
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		18 285,71	19 200,00	21 120,00
Физические характеристики				
Категория земель и вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов, для многоэтажной застройки	Земли населенных пунктов, индивидуальное жилищное строительство	Земли населенных пунктов, индивидуальное жилищное строительство	Земли населенных пунктов, индивидуальное жилищное строительство
Корректировка, %		1,00%	1,00%	1,00%
Скорректированная		18 468,57	19 392,00	21 331,20

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
цена, руб.				
Общая площадь участка, сот.	59,99	210,00	20,00	10,00
Корректировка, %		12,00%	-9,00%	-14,00%
Скорректированная цена, руб.		20 684,80	17 646,72	18 344,83
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		20 684,80	17 646,72	18 344,83
Валовая коррекция		17,00	14,00	19,00
Весовой коэффициент		0,333	0,334	0,333
Итоговая стоимость 1 сотки, рублей	18 890,87			
Итоговая стоимость участка, рублей	1 133 000,00			

Источник: данные участников рынка, расчеты Оценщика

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов.

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	18 892,12
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	4 614 965,04
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	2 148,25
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	11,4%

В данном случае коэффициент вариации (Var) позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка составила:

1 133 000 (Один миллион сто тридцать три тысячи) рублей,¹⁰

5.9. Расчет стоимости улучшений методом сравнения продаж

На основании выбранных аналогов проводится расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества путем внесения корректировок к объектам-аналогам в соответствии с методикой, изложенной в п. 12.3. Далее представлена информация по проведенным расчетам.

¹⁰ Приведенное распределение стоимости единого объекта недвижимости на отдельные составляющие произведено только для указанных целей оценки и исходя из указанного выше допущения. Любое иное соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным.

Обоснование корректировок, применяемых для жилого дома №1

1. *Корректировка на торг*

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга. Справочник оценщика недвижимости - 2016. – Нижний Новгород, 2016 г., Табл. 121 скидка на торг для дач находится в диапазоне 9 – 10,3%. Таким образом, для расчетов была принята средняя величина диапазона в размере 9,7%.

6.1.3. *Жилые дома. Активный рынок*

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 121

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

2. *Корректировка на право собственности*

Это процентная корректировка. Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, включают тот же состав прав, что и Объект оценки – право собственности. Корректировка равна 0%.

3. *Корректировка на условия финансирования*

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору равна 0%.

4. *Корректировка на условия продажи*

Это процентная корректировка. Существенными факторами выступают вынужденность сделки, дополнительная премия к цене сделки для конкретного покупателя (например, приобретение соседнего участка) и пр. В данном случае объекты-аналоги не имеют существенных условий ценообразования. Корректировка равна 0%.

5. *Корректировка на время продажи*

В расчетах использовалась актуальная информация. Все предложения были действительны на дату оценки. Корректировка равна 0%.

6. *Корректировка на местоположение*

Это процентная корректировка. Месторасположения объекта является главным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населенный пункт, микрорайон, ближайшее окружение.

Объект-аналог №3 и Объект оценки имеют аналогичные характеристики, корректировка равна 0%.

Объекты-аналоги №1-№2 расположены в г. Иваново, величина корректировки применялась на основании анализа рынка цен на квартиры в г. Иваново и Ивановской области.

Корректировка составила минус 25% (29910/40140=0,75).

(на основании данных www.gks.ru)

В период с 1 квартала 2010 года по 3 квартал 2015 года можно наблюдать стабильный рост цен на рынке вторичного жилья. В 4 квартал 2015 года произошел небольшой спад цен на недвижимость, связанный с нестабильной экономической ситуацией в России. Из-за довольно интенсивно растущих потребительских цен, снижения реальных доходов населения произошло снижение спроса на недвижимость. Это спровоцировало понижение рыночных цен на новостройки и вторичное жилье. Диаграммы и таблицы, представленные ниже, были разработаны по данным сайта Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru).

Таблица 3

Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на рынке вторичного жилья Ивановской области, руб.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
I квартал	30 313	32 542	33 112	36 336	43 099	44 521	44 135
II квартал	30 216	32 849	33 941	39 401	43 939	44 754	42 643
III квартал	31 158	32 465	34 824	39 721	44 174	45 575	41 698
IV квартал	31 190	33 524	35 127	41 689	44 360	44 944	40 140

<http://doma37.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti-v-g-ivanovo-i-ivanovskoj-oblasti-na-yanvar-2017-goda/>

Главная "Слухи и факты" > Комментарии к новостям

Последние новости

- 08:17 Куратору Школову могут сменить курируемого
- 04:45 Зачем женщинам 640 тысяч?
- 04:39 Эксперты оценили работу Валерия Можжухина
- 04:38 Вводим, как умеем
- 04:37 Были просто школы, будут школы-памятники
- 04:36 План по наградам
- 04:35 Как теперь надзирать будут
- 04:34 Год назад суд решил условно-досрочно освободить Александра Матвеева
- вчера в 22:32 Следователям придется потрудиться
- вчера в 21:12 Владимир Путин оставил Станислава Воскресенского в резерве
- вчера в 20:40 Бабич, мальчик и телескоп
- вчера в 20:09 Открытие выставки «Коллекция перемен. Ленинградская школа живописи»: как это было

ТИМОФЕЕВ Александр Иванович ЗАСЛУЖЕННЫЙ ХУДОЖНИК РОССИИ
СТЕКЛО | ВИТРАЖ | СТЕКЛОПЛАСТИКА | АКВАРЕЛЬ | ЖИВОПИСЬ

Официальная стоимость квадратного метра в области не изменилась

14.07.2016
13 июля был официально опубликован приказ Минстроя N 419/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2016 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на III квартал 2016 года».

Норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2016 года составляет 29 910 рублей (на 1-е полугодие 2016 года он составлял 36 008 рублей, в I квартале 2015-го – 35 915 рублей).

Средняя рыночная стоимость 1 кв.м в Ивановской области не изменилась по сравнению с 1-м кварталом 2016 года и осталась на уровне 29 910 рублей (в 1 квартале 2015 года – 29 090 рублей).

Этот показатель (средний по области, из-за чего в областном центре, где средняя рыночная стоимость жилья ощутимо выше, нередко возникают проблемы) используется при расчете средств, выделяемых, например, на переселение граждан из аварийного жилья в случае если для них закупаются квартиры в уже готовых домах, на субсидии по ипотечным программам и т.п.

Официальная средняя стоимость жилья в ЦФО ниже, чем в Ивановской области, установлена в Брянской (27 083 рубля), Курской (26 905 рублей), Орловской (28 741 рубль) и Тамбовской (29 315 рублей) областях.

1000inf.ru

<http://1000inf.ru/news/61980/>

7. *Корректировка на общую площадь строения*

Это процентная корректировка. Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга. Справочник оценщика недвижимости - 2016. – Нижний Новгород, 2016 г., Табл. 67 Для объекта-аналога №1 вводится корректировка минус 6%, для объекта-аналога №2 корректировка 6%.

Матрицы коэффициентов

Таблица 67

Площадь, кв.м		2.Дома, 3.Таунхаусы			
		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,07	1,19	1,25
	50-100	0,94	1,00	1,12	1,17
	100-200	0,84	0,90	1,00	1,05
	≥200	0,80	0,85	0,96	1,00

8. *Корректировка на материал стен*

Это процентная корректировка. Объекты-аналоги №1 - №3 и Объект оценки имеют аналогичные характеристики, бревенчатые, корректировка равна 0%.

9. *Корректировка на состояние здания*

Это процентная корректировка. Она учитывает ситуацию, когда при прочих равных условиях стоимость дома в хорошем состоянии выше, чем дома с худшим состоянием.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»).

Все здания, в которых расположены объекты-аналоги, имеют сравнимый уровень состояния, что и здание, в котором расположен объект оценки, корректировка 0%.

10. *Корректировка на состояние отделки*

Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв.м после применения последовательных корректировок.

11. *Корректировка на наличие коммуникаций*

Объекты оценки имеют следующий набор коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. Для объектов-аналогов №1 - №3 не вводится корректировка т.к они имеют схожие характеристики.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$K = (S - M) / ((N - 1) * S)$, где [6]

- K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S - сумма корректировок по всем объектам-аналогам;
- M - сумма корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Таблица 5. Расчет стоимости улучшения (жилого дома №1)

	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		2 300 000	9 500 000	3 200 000
Общая площадь дома, кв.м.	98,5	40	170	100
Площадь земельного участка, соток	59,99	10	13	10,9
Права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Обл. Ивановская, р-н Комсомольский, г. Комсомольск, в районе ул.Свердлова	Ивановская область, Иваново, д. Калачево, ул. Каштановая 17	Ивановская область, Ново-Талицы, ул Покровская	Ивановская область, Иваново, д. Мальчиха
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Материал стен	Дерево	Брус	Брус	Брус
Состояние строения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Контактный телефон		89158163224	89203763828	89129676909
Источник		https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_10_sot.1196488971	https://www.avito.ru/novo-talitsy/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_170_m_na_uchastke_13_sot.1075811197	https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_10_0_m_na_uchastke_10.9_sot.911664547

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		2 300 000,00	9 500 000,00	3 200 000,00
Корректировка на цену предложения		-9,70%	-9,70%	-9,70%
Скорректированная цена, руб.		2 076 900,00	8 578 500,00	2 889 600,00
Площадь земельного участка, сот.		10,00	13,00	10,90
Стоимость земельного участка, руб.		188 908,72	245 581,34	205 910,50
Стоимость улучшения, руб.		1 887 991,28	8 332 918,66	2 683 689,50
Общая площадь дома, кв.м.		40,00	170,00	100,00

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена за единицу общей площади улучшения, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
<i>Передаваемые права на объект</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
<i>Условия финансирования (цены завышены или нет)</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
<i>Условия продажи</i>		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
<i>Время продажи</i>		Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
Параметры местоположения				
<i>Местоположение</i>	Обл. Ивановская, р-н Комсомольский, г. Комсомольск, в районе ул.Свердлова	Ивановская область, Иваново, д. Калачево, ул. Каштановая 17	Ивановская область, Ново-Талицы, ул Покровская	Ивановская область, Иваново, д. Мальчиха
Корректировка, %		-25,00%	-25,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		35 399,84	36 762,88	26 836,89
Физические характеристики				
<i>Общая площадь дома, кв.м.</i>	98,50	40,00	170,00	100,00
Корректировка, %		-6,00%	12,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		33 275,85	41 174,42	26 836,89
<i>Площадь земельного участка, сот.</i>	59,99	10,00	13,00	10,90
Корректировка, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб.		28 617,23	35 410,00	23 079,73
<i>Материал стен</i>	Дерево	Брус	Брус	Брус
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		28 617,23	35 410,00	23 079,73
<i>Состояние строения</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		28 617,23	35 410,00	23 079,73
<i>Состояние отделки</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
		-	-	-
Корректировка, руб.		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб.		28 617,23	35 410,00	23 079,73
<i>Коммуникации</i>	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		28 617,23	35 410,00	23 079,73
<i>Компоненты, не относящиеся к недвижимости</i>		-	-	-
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		28 617,23	35 410,00	23 079,73
<i>Инфраструктура поселка</i>	Слабая	Слабая	Слабая	Слабая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		28 617,23	35 410,00	23 079,73
Валовая коррекция		54,7	60,7	23,7
Весовой коэффициент		0,30	0,28	0,41
Итоговая стоимость 1 кв. м	28 234,50			
Итоговая стоимость объекта недвижимости	2 781 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 133 000,00			

Источник: данные участников рынка, расчеты Оценщика

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов.

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	29 035,65
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	38 140 217,66
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	6 175,78
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	21,3%

В данном случае коэффициент вариации (Var) позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Стоимость Жилого дома №1 по состоянию на 29.12.2017 г., рассчитанная в рамках сравнительного подхода округленно составляет:

2 781 000 (Два миллиона семьсот восемьдесят одна тысяча) рублей.

Обоснование корректировок, применяемых для жилого дома №1А

1. *Корректировка на торг*

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга. Справочник оценщика недвижимости - 2016. – Нижний Новгород, 2016 г., Табл. 121 скидка на торг для дач в Московской области находится в диапазоне 9 – 10,3%. Таким образом, для расчетов была принята средняя величина диапазона в размере 9,7%.

6.1.3. Жилые дома. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 121

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

2. *Корректировка на право собственности*

Это процентная корректировка. Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, включают тот же состав прав, что и Объект оценки – право собственности. Корректировка равна 0%.

3. *Корректировка на условия финансирования*

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору равна 0%.

4. *Корректировка на условия продажи*

Это процентная корректировка. Существенными факторами выступают вынужденность сделки, дополнительная премия к цене сделки для конкретного покупателя (например, приобретение соседнего участка) и пр. В данном случае объекты-аналоги не имеют существенных условий ценообразования. Корректировка равна 0%.

5. *Корректировка на время продажи*

В расчетах использовалась актуальная информация. Все предложения были действительны на дату оценки. Корректировка равна 0%.

6. *Корректировка на местоположение*

Это процентная корректировка. Месторасположения объекта является главным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населенный пункт, микрорайон, ближайшее окружение.

Объект-аналог №3 и Объект оценки имеют аналогичные характеристики, корректировка равна 0%.

Объекты-аналоги №1-№2 расположены в г. Иваново, величина корректировки применялась на основании анализа рынка цен на квартиры в г. Иваново и Ивановской области.

Корректировка составила минус 25% ($29910/40140=0,75$).

Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на рынке вторичного жилья Ивановской области, руб.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
I квартал	30 313	32 542	33 112	36 336	43 099	44 521	44 135
II квартал	30 216	32 849	33 941	39 401	43 939	44 754	42 643
III квартал	31 158	32 465	34 824	39 721	44 174	45 575	41 698
IV квартал	31 190	33 524	35 127	41 689	44 360	44 944	40 140

<http://doma37.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti-v-g-ivanovo-i-ivanovskoj-oblasti-na-yanvar-2017-goda/>

Официальная стоимость квадратного метра в области не изменилась

14.07.2016
13 июля был официально опубликован приказ Минстроя N 419/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2016 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на III квартал 2016 года».

Норматив стоимости 1 кв.м общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2016 года составляет 37 208 рублей (на 1-е полугодие 2016 года он составлял 36 008 рублей, в I квартале 2016 года – 37 208 рублей, в I квартале 2015-го – 35 915 рублей).

Средняя рыночная стоимость 1 кв.м в Ивановской области не изменилась по сравнению с I-м кварталом 2016 года и осталась на уровне 29 910 рублей (в I квартале 2015 года – 29 090 рублей).

Этот показатель (средний по области, из-за чего в областном центре, где средняя рыночная стоимость жилья ощутимо выше, нередко возникают проблемы) используется при расчете средств, выделяемых, например, на переселение граждан из аварийного жилья в случае если для них закупятся квартиры в уже готовых домах, на субсидии по ипотечным программам и т.п.

Официальная средняя стоимость жилья в ЦФО ниже, чем в Ивановской области, установлена в Брянской (27 083 рубля), Курской (26 905 рублей), Орловской (28 741 рубль) и Тамбовской (29 315 рублей) областях.

1000inf.ru

<http://1000inf.ru/news/61980/>

7. *Корректировка на общую площадь строения*

Это процентная корректировка. Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга. Справочник оценщика недвижимости - 2016. – Нижний Новгород, 2016 г., Табл. 67 Для объекта-аналога №1 вводится корректировка минус 20%, для объектов-аналогов №2, №3 корректировка минус 4%.

Матрицы коэффициентов

Таблица 67

Площадь, кв.м		2.Дома, 3.Таунхаусы			
		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,07	1,19	1,25
	50-100	0,94	1,00	1,12	1,17
	100-200	0,84	0,90	1,00	1,05
	≥200	0,80	0,85	0,96	1,00

8. *Корректировка на материал стен*

Это процентная корректировка. Объекты-аналоги №1 - №3 и Объект оценки имеют аналогичные характеристики, бревенчатые, корректировка равна 0%.

9. *Корректировка на состояние здания*

Это процентная корректировка. Она учитывает ситуацию, когда при прочих равных условиях стоимость дома в хорошем состоянии выше, чем дома с худшим состоянием.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»).

Все здания, в которых расположены объекты-аналоги, имеют сравнимый уровень состояния, что и здание, в котором расположен объект оценки, корректировка 0%.

10. *Корректировка на состояние отделки*

Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв.м после применения последовательных корректировок.

11. *Корректировка на наличие коммуникаций*

Объекты оценки и объекты-аналоги №1-№3 имеют следующий набор коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, корректировка 0%.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где} \quad [6]$$

- K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

- S - сумма корректировок по всем объектам-аналогам;
- M - сумма корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Таблица 6. Расчет стоимости улучшения (жилого дома №1а)

	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		2 300 000	9 500 000	3 200 000
Общая площадь дома, кв.м.	223,1	40	170	100
Площадь земельного участка, соток	59,99	10	13	10,9
Права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Обл. Ивановская, р-н Комсомольский, г. Комсомольск, в районе ул.Свердлова	Ивановская область, Иваново, д. Калачево, ул. Каштановая 17	Ивановская область, Ново-Талицы, ул Покровская	Ивановская область, Иваново, д. Мальчиха
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Материал стен	Дерево	Брус	Брус	Брус
Состояние строения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Контактный телефон		89158163224	89203763828	89129676909
Источник		https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_10_sot._1196488971	https://www.avito.ru/novo-talitsy/doma_dachi_kottedzhi/kottedzhe_170_m_na_uchastke_13_sot._1075811197	https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_10.9_sot._911664547

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		2 300 000,00	9 500 000,00	3 200 000,00
Корректировка на цену предложения		-9,70%	-9,70%	-9,70%
Скорректированная цена, руб.		2 076 900,00	8 578 500,00	2 889 600,00
Площадь земельного участка, сот.		10,00	13,00	10,90
Стоимость земельного участка, руб.		188 908,72	245 581,34	205 910,50
Стоимость улучшения, руб.		1 887 991,28	8 332 918,66	2 683 689,50
Общая площадь дома, кв.м.		40,00	170,00	100,00
Цена за единицу общей площади улучшения, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Передаваемые права на объект</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
<i>Условия финансирования (цены завышены или нет)</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
<i>Условия продажи</i>		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
<i>Время продажи</i>		Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
Параметры местоположения				
<i>Местоположение</i>	Обл. Ивановская, р-н Комсомольский, г. Комсомольск, в районе ул.Свердлова	Ивановская область, Иваново, д. Калачево, ул. Каштановая 17	Ивановская область, Ново-Талицы, ул Покровская	Ивановская область, Иваново, д. Мальчиха
Корректировка, %		-25,00%	-25,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		35 399,84	36 762,88	26 836,89
Физические характеристики				
<i>Общая площадь дома, кв.м.</i>	223,10	40,00	170,00	100,00
Корректировка, %		-20,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная стоимость, руб.		28 319,87	35 292,36	25 763,42
<i>Площадь земельного участка, сот.</i>	59,99	10,00	13,00	10,90
Корректировка, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб.		24 355,09	30 351,43	22 156,54
<i>Материал стен</i>	Дерево	Брус	Брус	Брус
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		24 355,09	30 351,43	22 156,54
<i>Состояние строения</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		24 355,09	30 351,43	22 156,54
<i>Состояние отделки</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
		-	-	-
Корректировка, руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		24 355,09	30 351,43	22 156,54

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Коммуникации</i>	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		24 355,09	30 351,43	22 156,54
<i>Компоненты, не относящиеся к недвижимости</i>		-	-	-
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		24 355,09	30 351,43	22 156,54
<i>Инфраструктура поселка</i>	Слабая	Слабая	Слабая	Слабая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		24 355,09	30 351,43	22 156,54
Валовая коррекция		68,7	52,7	27,7
Весовой коэффициент		0,27	0,32	0,41
Итоговая стоимость 1 кв. м		25 398,49		
Итоговая стоимость объекта недвижимости		5 666 000,00		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		1 133 000,00		

Источник: данные участников рынка, расчеты Оценщика

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов.

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	25 621,02
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	17 990 994,90
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	4 241,58
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	16,6%

В данном случае коэффициент вариации (Var) позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Стоимость Жилого дома №1А по состоянию на 29.12.2017 г., рассчитанная в рамках затратного подхода методом сравнительной единицы округленно составляет:

5 666 000 (Пять миллионов шестьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей.

Обоснование корректировок, применяемых для жилого дома №1Б

1. *Корректировка на торг*

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга. Справочник оценщика недвижимости - 2016. – Нижний Новгород, 2016 г., Табл. 121 скидка на торг для дач в Московской области находится в диапазоне 9 – 10,3%. Таким образом, для расчетов была принята средняя величина диапазона в размере 9,7%.

6.1.3. Жилые дома. Активный рынок

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

Таблица 121

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

2. *Корректировка на право собственности*

Это процентная корректировка. Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, включают тот же состав прав, что и Объект оценки – право собственности. Корректировка равна 0%.

3. *Корректировка на условия финансирования*

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору равна 0%.

4. *Корректировка на условия продажи*

Это процентная корректировка. Существенными факторами выступают вынужденность сделки, дополнительная премия к цене сделки для конкретного покупателя (например, приобретение соседнего участка) и пр. В данном случае объекты-аналоги не имеют существенных условий ценообразования. Корректировка равна 0%.

5. *Корректировка на время продажи*

В расчетах использовалась актуальная информация. Все предложения были действительны на дату оценки. Корректировка равна 0%.

6. *Корректировка на местоположение*

Это процентная корректировка. Месторасположения объекта является главным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. В качестве характеристик, описывающих

местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населенный пункт, микрорайон, ближайшее окружение.

Объект-аналог №3 и Объект оценки имеют аналогичные характеристики, корректировка равна 0%.

Объекты-аналоги №1-№2 расположены в г. Иваново, величина корректировки применялась на основании анализа рынка цен на квартиры в г. Иваново и Ивановской области.

Корректировка составила минус 25% ($29910/40140=0,75$).

The screenshot shows a web browser window with the URL <http://doma37.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti-v-g-ivanovo-i-ivanovskoj-oblasti-na-yanvar-2017-goda/>. The page features the 'ДОМА37' logo and navigation links: Главная, Наши услуги, Наши объекты, Новостройки, Новости, Контакты. Below the navigation is a text block stating: '(на основании данных www.gks.ru)'. The main text discusses the stable growth of secondary housing prices from Q1 2010 to Q3 2015, followed by a slight decline in Q4 2015 due to economic instability and rising consumer prices. It mentions that the data is based on the Federal Service for State Statistics (www.gks.ru). Below the text is a caption for 'Таблица 3' (Table 3) titled 'Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на рынке вторичного жилья Ивановской области, руб.' (Average price of 1 sq. m. of total apartment area on the secondary housing market in Ivanovo region, rub.). The table contains the following data:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
I квартал	30 313	32 542	33 112	36 336	43 099	44 521	44 135
II квартал	30 216	32 849	33 941	39 401	43 939	44 754	42 643
III квартал	31 158	32 465	34 824	39 721	44 174	45 575	41 698
IV квартал	31 190	33 524	35 127	41 689	44 360	44 944	40 140

<http://doma37.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti-v-g-ivanovo-i-ivanovskoj-oblasti-na-yanvar-2017-goda/>

88 1000inf.ru/news/61980/

Главная "Слухи и факты" > Комментарии к новостям

Последние новости

- 08:17 Куратору Школову могут сменить курируемого
- 04:45 Зачем женщинам 640 тысяч?
- 04:39 Эксперты оценили работу Валерия Можжухина
- 04:38 Вводим, как умеем
- 04:37 Были просто школы, будут школы-памятники
- 04:36 План по наградам
- 04:35 Как теперь надзирать будут
- 04:34 Год назад суд решил условно-досрочно освободить Александра Матвеева
- вчера в 22:32 Следователям придется потрудиться
- вчера в 21:12 Владимир Путин оставил Станислава Воскресенского в резерве
- вчера в 20:40 Бабич, мальчик и телескоп
- вчера в 20:09 Открытие выставки «Коллекция перемен. Ленинградская школа живописи»: как это было



ТИМОФЕЕВ Александр Иванович
ЗАСЛУЖЕННЫЙ ХУДОЖНИК РОССИИ
СТЕКЛО | ВИТРАЖ | СТЕКЛОПЛАСТИКА | АКВАРЕЛЬ | ЖИВОПИСЬ

Официальная стоимость квадратного метра в области не изменилась

14.07.2016
13 июля был официально опубликован приказ Минстроя N 419/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2016 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на III квартал 2016 года».

Норматив стоимости 1 кв.м общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2016 года составил 36 008 руб. (на 1-е полугодие 2016 года он составлял 36 008 руб., в I квартале 2015-го – 35 915 рублей).

Средняя рыночная стоимость 1 кв.м в Ивановской области не изменилась по сравнению с 1-м кварталом 2016 года и осталась на уровне 29 910 рублей (в I квартале 2015 года – 29 090 рублей).

Этот показатель (средний по области, из-за чего в областном центре, где средняя рыночная стоимость жилья ощутимо выше, нередко возникают проблемы) используется при расчете средств, выделяемых, например, на переселение граждан из аварийного жилья в случае если для них закупаются квартиры в уже готовых домах, на субсидии по ипотечным программам и т.п.

Официальная средняя стоимость жилья в ЦФО ниже, чем в Ивановской области, установлена в Брянской (27 083 рубля), Курской (26 905 рублей), Орловской (28 741 рубль) и Тамбовской (29 315 рублей) областях.

1000inf.ru

<http://1000inf.ru/news/61980/>

7. *Корректировка на общую площадь строения*

Это процентная корректировка. Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга. Справочник оценщика недвижимости - 2016. – Нижний Новгород, 2016 г., Табл. 67 Для объекта-аналога №1 вводится корректировка минус 6%, для объекта-аналога №2 корректировка 12%.

Матрицы коэффициентов

Таблица 67

Площадь, кв.м		2.Дома, 3.Таунхаусы			
		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,07	1,19	1,25
	50-100	0,94	1,00	1,12	1,17
	100-200	0,84	0,90	1,00	1,05
	≥200	0,80	0,85	0,96	1,00

8. *Корректировка на материал стен*

Это процентная корректировка. Объекты-аналоги №1 - №3 и Объект оценки имеют аналогичные характеристики, бревенчатые, корректировка равна 0%.

9. *Корректировка на состояние здания*

Это процентная корректировка. Она учитывает ситуацию, когда при прочих равных условиях стоимость дома в хорошем состоянии выше, чем дома с худшим состоянием.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»).

Таблица 7. Таблица физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
0			1	новое	0%
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	2	хорошее	10%
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	3	удовлетворительное	30%
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней	4	неудовлетворительное	50%
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола.	5	ветхое	70%
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	6	негодное	90%

Источник: ВСН 53-86 (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического

износа жилых зданий»)

Все здания, в которых расположены объекты-аналоги, имеют сравнимый уровень состояния, что и здание, в котором расположен объект оценки, корректировка 0%.

10. *Корректировка на состояние отделки*

Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв.м после применения последовательных корректировок.

Таблица 8. Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка Московского региона

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» – тел. +7 (495) 505-43-70	Компания «РемОЗ» – тел. +7 (495) 506-16-70	Компания "Remf" - тел. +7 (495) 764-57-50	Компания "Строй-Комфорт" - тел. +7 (495) 782-11-11	Компания "ГСГ ЭлитСтрой" - тел. +7 (495) 226-6226	Компания "Живой дом" - тел. +7 (495) 922-03-44	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов (www.eremont.ru, www.remfr.ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	8150	15250
Капитальный ремонт	5000	4500	4000	4500			4500	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

Таблица 9. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Объект оценки	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки ▼							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-5700	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	5700	-1040	0	-5700	-9150	-16100
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	-3450	-10400

Евроремонт (повышенное качество отделки, включающее мебель и технику)	15250	16290	10190	9150	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

11. Корректировка на наличие коммуникаций

Объекты оценки и объекты-аналоги №1-№3 имеют следующий набор коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, корректировка 0%.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где} \quad [6]$$

- K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S - сумма корректировок по всем объектам-аналогам;
- M - сумма корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Таблица 10. Расчет стоимости улучшения (жилого дома №1)

	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		2 300 000	9 500 000	3 200 000
Общая площадь дома, кв.м.	96,9	40	170	100
Площадь земельного участка, соток	59,99	10	13	10,9
Права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Обл. Ивановская, р-н Комсомольский, г. Комсомольск, в районе ул.Свердлова	Ивановская область, Иваново, д. Калачево, ул. Каштановая 17	Ивановская область, Ново-Талицы, ул Покровская	Ивановская область, Иваново, д. Мальчиха
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Материал стен	Дерево	Брус	Брус	Брус
Состояние строения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Контактный телефон		89158163224	89203763828	89129676909
Источник		https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_10_sot._1196488971	https://www.avito.ru/novo-talitsy/doma_dachi_kottedzhi/kottedzhe_170_m_na_uchastke_13_sot._1075811	https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_10.9_sot._911664547

	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
			<u>197</u>	

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		2 300 000,00	9 500 000,00	3 200 000,00
Корректировка на цену предложения		-9,70%	-9,70%	-9,70%
Скорректированная цена, руб.		2 076 900,00	8 578 500,00	2 889 600,00
Площадь земельного участка, сот.		10,00	13,00	10,90
Стоимость земельного участка, руб.		188 908,72	245 581,34	205 910,50
Стоимость улучшения, руб.		1 887 991,28	8 332 918,66	2 683 689,50
Общая площадь дома, кв.м.		40,00	170,00	100,00
Цена за единицу общей площади улучшения, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
<i>Передаваемые права на объект</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
<i>Условия финансирования (цены завышены или нет)</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
<i>Условия продажи</i>		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
<i>Время продажи</i>		Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
Параметры местоположения				
<i>Местоположение</i>	Обл. Ивановская, р-н Комсомольский, г. Комсомольск, в районе ул.Свердлова	Ивановская область, Иваново, д. Калачево, ул. Каштановая 17	Ивановская область, Ново-Талицы, ул Покровская	Ивановская область, Иваново, д. Мальчиха
Корректировка, %		-25,00%	-25,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		35 399,84	36 762,88	26 836,89

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Физические характеристики				
Общая площадь дома, кв.м.	96,90	40,00	170,00	100,00
Корректировка, %		-6,00%	12,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		33 275,85	41 174,42	26 836,89
Площадь земельного участка, сот.	59,99	10,00	13,00	10,90
Корректировка, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб.		28 617,23	35 410,00	23 079,73
Материал стен	Дерево	Брус	Брус	Брус
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		28 617,23	35 410,00	23 079,73
Состояние строения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		28 617,23	35 410,00	23 079,73
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
		-	-	-
Корректировка, руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		28 617,23	35 410,00	23 079,73
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		28 617,23	35 410,00	23 079,73
Компоненты, не относящиеся к недвижимости		-	-	-
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		28 617,23	35 410,00	23 079,73
Инфраструктура поселка	Слабая	Слабая	Слабая	Слабая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		28 617,23	35 410,00	23 079,73
Валовая коррекция		54,7	60,7	23,7
Весовой коэффициент		0,30	0,28	0,41
Итоговая стоимость 1 кв. м	28 234,50			
Итоговая стоимость объекта недвижимости	2 736 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 133 000,00			

Источник: данные участников рынка, расчеты Оценщика

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов.

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	29 035,65
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	38 140 217,66
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	6 175,78
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	21,3%

В данном случае коэффициент вариации (Var) позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Стоимость Жилого дома №1 по состоянию на 29.12.2017 г., рассчитанная в рамках затратного подхода методом сравнительной единицы округленно составляет:

2 736 000 (Два миллиона семьсот тридцать шесть тысяч) рублей.

Обоснование корректировок, применяемых для жилого дома №1В

1. *Корректировка на торг*

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга. Справочник оценщика недвижимости - 2016. – Нижний Новгород, 2016 г., Табл. 121 скидка на торг для дач в Московской области находится в диапазоне 9 – 10,3%. Таким образом, для расчетов была принята средняя величина диапазона в размере 9,7%.

6.1.3. Жилые дома. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 121

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

2. *Корректировка на право собственности*

Это процентная корректировка. Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, включают тот же состав прав, что и Объект оценки – право собственности. Корректировка равна 0%.

3. **Корректировка на условия финансирования**

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору равна 0%.

4. **Корректировка на условия продажи**

Это процентная корректировка. Существенными факторами выступают вынужденность сделки, дополнительная премия к цене сделки для конкретного покупателя (например, приобретение соседнего участка) и пр. В данном случае объекты-аналоги не имеют существенных условий ценообразования. Корректировка равна 0%.

5. **Корректировка на время продажи**

В расчетах использовалась актуальная информация. Все предложения были действительны на дату оценки. Корректировка равна 0%.

6. **Корректировка на местоположение**

Это процентная корректировка. Месторасположения объекта является главным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населенный пункт, микрорайон, ближайшее окружение.

Объект-аналог №3 и Объект оценки имеют аналогичные характеристики, корректировка равна 0%.

Объекты-аналоги №1-№2 расположены в г. Иваново, величина корректировки применялась на основании анализа рынка цен на квартиры в г. Иваново и Ивановской области.

Корректировка составила минус 25% ($29910/40140=0,75$).

The screenshot shows a web browser window with the URL <http://doma37.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti-v-g-ivanovo-i-ivanovskoj-oblasti-na-yanvar-2017-goda/>. The page features the 'ДОМА37' logo and navigation links. Below the header, there is a text block explaining the data source and a table titled 'Таблица 3' showing the average price of 1 sq. m. of total apartment area in the secondary housing market of Ivanovo region from 2010 to 2016. The table is organized by quarter and year.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
I квартал	30 313	32 542	33 112	36 336	43 099	44 521	44 135
II квартал	30 216	32 849	33 941	39 401	43 939	44 754	42 643
III квартал	31 158	32 465	34 824	39 721	44 174	45 575	41 698
IV квартал	31 190	33 524	35 127	41 689	44 360	44 944	40 140

<http://doma37.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti-v-g-ivanovo-i-ivanovskoj-oblasti-na-yanvar-2017-goda/>

88 1000inf.ru/news/61980/ ♥

Главная "Слухи и факты" > Комментарии к новостям

Последние новости

- 08:17 Куратору Школову могут сменить курируемого
- 04:45 Зачем женщинам 640 тысяч?
- 04:39 Эксперты оценили работу Валерия Можжухина
- 04:38 Вводим, как умеем
- 04:37 Были просто школы, будут школы-памятники
- 04:36 План по наградам
- 04:35 Как теперь надзирать будут
- 04:34 Год назад суд решил условно-досрочно освободить Александра Матвеева
- вчера в 22:32 Следователям придется потрудиться
- вчера в 21:12 Владимир Путин оставил Станислава Воскресенского в резерве
- вчера в 20:40 Бабич, мальчик и телескоп
- вчера в 20:09 Открытие выставки «Коллекция перемен. Ленинградская школа живописи»: как это было



ТИМОФЕЕВ Александр Иванович
ЗАСЛУЖЕННЫЙ ХУДОЖНИК РОССИИ
СТЕКЛО | ВИТРАЖ | СТЕКЛОПЛАСТИКА | АКВАРЕЛЬ | ЖИВОПИСЬ

Официальная стоимость квадратного метра в области не изменилась

14.07.2016
13 июля был официально опубликован приказ Минстроя N 419/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2016 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на III квартал 2016 года».

Норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2016 года составил 36 008 рублей (на 1-е полугодие 2016 года он составлял 36 008 рублей, в I квартале 2015-го – 35 915 рублей).

Средняя рыночная стоимость 1 кв. м в Ивановской области не изменилась по сравнению с 1-м кварталом 2016 года и осталась на уровне 29 910 рублей (в I квартале 2015 года – 29 090 рублей).

Этот показатель (средний по области, из-за чего в областном центре, где средняя рыночная стоимость жилья ощутимо выше, нередко возникают проблемы) используется при расчете средств, выделяемых, например, на переселение граждан из аварийного жилья в случае если для них закупаются квартиры в уже готовых домах, на субсидии по ипотечным программам и т.п.

Официальная средняя стоимость жилья в ЦФО ниже, чем в Ивановской области, установлена в Брянской (27 083 рубля), Курской (26 905 рублей), Орловской (28 741 рубль) и Тамбовской (29 315 рублей) областях.

1000inf.ru

<http://1000inf.ru/news/61980/>

7. *Корректировка на общую площадь строения*

Это процентная корректировка. Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Для объектов-аналогов №1-№3 вводится корректировка -10%.

8. *Корректировка на материал стен*

Это процентная корректировка. Объекты-аналоги №1 - №3 и Объект оценки имеют аналогичные характеристики, бревенчатые, корректировка равна 0%.

9. *Корректировка на состояние здания*

Это процентная корректировка. Она учитывает ситуацию, когда при прочих равных условиях стоимость дома в хорошем состоянии выше, чем дома с худшим состоянием.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»).

Все здания, в которых расположены объекты-аналоги, имеют сравнимый уровень состояния, что и здание, в котором расположен объект оценки, корректировка 0%.

10. *Корректировка на состояние отделки*

Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены

ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв.м после применения последовательных корректировок.

11. Корректировка на наличие коммуникаций

Объекты оценки и объекты-аналоги №1-№3 имеют следующий набор коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, корректировка 0%.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где} \quad [6]$$

- K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S - сумма корректировок по всем объектам-аналогам;
- M - сумма корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Таблица 11. Расчет стоимости улучшения (жилого дома №1В)

	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		2 300 000	9 500 000	3 200 000
Общая площадь дома, кв.м.	170,9	40	170	100
Площадь земельного участка, соток	59,99	10	13	10,9
Права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Обл. Ивановская, р-н Комсомольский, г. Комсомольск, в районе ул.Свердлова	Ивановская область, Иваново, д. Калачево, ул. Каштановая 17	Ивановская область, Ново-Талицы, ул Покровская	Ивановская область, Иваново, д. Мальчиха
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Материал стен	Дерево	Брус	Брус	Брус
Состояние строения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Контактный телефон		89158163224	89203763828	89129676909
Источник		https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_10_sot._1196488971	https://www.avito.ru/novo-talitsy/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_170_m_na_uchastke_13_sot._1075811197	https://www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_10.9_sot._911664547

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения,		2 300 000,00	9 500 000,00	3 200 000,00

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
руб.				
Корректировка на цену предложения		-9,70%	-9,70%	-9,70%
Скорректированная цена, руб.		2 076 900,00	8 578 500,00	2 889 600,00
Площадь земельного участка, сот.		10,00	13,00	10,90
Стоимость земельного участка, руб.		188 908,72	245 581,34	205 910,50
Стоимость улучшения, руб.		1 887 991,28	8 332 918,66	2 683 689,50
Общая площадь дома, кв.м.		40,00	170,00	100,00
Цена за единицу общей площади улучшения, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
<i>Передаваемые права на объект</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
<i>Условия финансирования (цены завышены или нет)</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
<i>Условия продажи</i>		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
<i>Время продажи</i>		Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		47 199,78	49 017,17	26 836,89
Параметры местоположения				
<i>Местоположение</i>	Обл. Ивановская, р-н Комсомольский, г. Комсомольск, в районе ул.Свердлова	Ивановская область, Иваново, д. Калачево, ул. Каштановая 17	Ивановская область, Ново-Талицы, ул Покровская	Ивановская область, Иваново, д. Мальчиха
Корректировка, %		-25,00%	-25,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		35 399,84	36 762,88	26 836,89
Физические характеристики				
<i>Общая площадь дома, кв.м.</i>	170,90	40,00	170,00	100,00
Корректировка, %		-16,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		29 735,86	36 762,88	26 836,89
<i>Площадь земельного участка, сот.</i>	59,99	10,00	13,00	10,90
Корректировка, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб.		25 572,84	31 616,07	23 079,73

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Материал стен	Дерево	Брус	Брус	Брус
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		25 572,84	31 616,07	23 079,73
Состояние строения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		25 572,84	31 616,07	23 079,73
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
		-	-	-
Корректировка, руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		25 572,84	31 616,07	23 079,73
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		25 572,84	31 616,07	23 079,73
Компоненты, не относящиеся к недвижимости		-	-	-
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		25 572,84	31 616,07	23 079,73
Инфраструктура поселка	Слабая	Слабая	Слабая	Слабая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		25 572,84	31 616,07	23 079,73
Валовая коррекция		64,7	48,7	23,7
Весовой коэффициент		0,26	0,32	0,41
Итоговая стоимость 1 кв. м	26 490,07			
Итоговая стоимость объекта недвижимости	4 527 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 133 000,00			

Источник: данные участников рынка, расчеты Оценщика

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов.

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	26 756,22
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	19 267 571,73
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	4 389,48

Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	16,4%
---	--------------	-------

В данном случае коэффициент вариации (Var) позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Стоимость Жилого дома №1В по состоянию на 29.12.2017 г., рассчитанная в рамках сравнительного подхода округленно составляет:

4 527 000 (Четыре миллиона пятьсот двадцать семь тысяч) рублей

6. Определение рыночной стоимости Объектов оценки затратным подходом

6.1. Расчет стоимости улучшений затратным подходом

Оценка в рамках затратного подхода проводится методом по стоимости единичного показателя строительного аналога. Оценка по стоимости единичного показателя строительного аналога является наиболее приемлемой. Оценка этим методом базируется на стоимости единичного показателя (1 кв.м, куб.м) объекта, аналогичного оцениваемому по конструктивному решению, применяемым материалам и другим факторам. Данный подход применялся для объекта оценки – нежилого строения (хозяйственного блока).

Расчет восстановительной стоимости строительства здания проведен по укрупненным показателям стоимости строительства «Общественные здания», 2016 г.

БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ													Этажность: 1 / 2 • Высота, м: 4,4		КС-7							
ОПИСАНИЕ: Количество этажей: от 1 до 2													СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / деревянные					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный													КРОВЛЯ — Деревянные стропила / кровельная сталь / асбоцементные листы / черепица					ПОЛЫ — Деревянные				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
гп03.06.000.0022													до 2000		Бюджет	руб. на 1 м ³	8 128					
гп03.06.000.0022	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРВОУРОВЕНЬ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ПЕСТИЦАЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРЕСЭНЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ ВОССТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	СТОПЛЕННЫЕ ВЕНТИЛИРУЮЩИЕ ИЗОДИЦИОННЫЕ КАНАЛЫ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
гп03.06.000.0022	406,24 5,00%		1544,41 19,00%	487,84 6,00%	650,34 8,00%	487,84 6,00%		731,58 9,00%	1300,31 16,00%	731,58 9,00%		243,74 3,00%	863,12 10,62%	274,70 3,38%	317,33 3,90%	88,89 1,09%		8127,91 100,00%				

Восстановительная стоимость (ВС) объекта рассчитывается по формуле:

$$BC = \text{Скв.м./куб.м.} \times V/S \times KM \times KB,$$

где Скв.м./куб.м. – стоимость строительства 1 кв.м./куб.м. аналога на базовую дату из соответствующего объекту оценки справочника укрупненных показателей стоимости строительства;

V/S – объем/площадь оцениваемого объекта;

KM – коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

KB – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой на момент оценки.

Для справочных показателей стоимости необходимо провести поправки, учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Поправки вводятся как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент, в случае если уже посчитанные базовые величины по справочнику не учитывают региональное изменение цен в строительстве (K2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство, обусловленных различиями в климате регионов. Требуемый коэффициент приведен в издании Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» выпуск 94 январь 2016 г. Стр. 43. Данный коэффициент составляет величину 0,996 для КС-7.

Владимирская область	0,782	0,754	0,726	0,733	0,685	0,971	0,986	0,995
Ивановская область	0,860	0,782	0,712	0,783	0,704	0,975	0,988	0,996
Калужская область	0,790	0,785	0,761	0,758	0,725	0,976	0,989	0,996

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K3)

Применялся для учета различий в затратах на строительство, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данный коэффициент составляет величину 1,000, в долях.

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K4)

Ввиду того, что у объекта оценки и объектов аналогов один класс конструктивной системы, введение поправки по данному фактору сравнения не требуется.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K5)

Поправка на разницу в объеме (V , куб. м) или площади между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшими параметрами из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$)

Табл. 6.1

Корректирующие коэффициенты на отличия в площади

So/Sспр	Ko
<0,25	1,25
0,25-0,49	1,2
0,50-0,85	1,1
0,86-1,15	1
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

Источник информации: справочник «Ко-Инвест»

Табл. 6.2

Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме

Vo/Vспр	Ko
<0,1	1,24
0,29 – 0,10	1,22
0,49 – 0,30	1,2
0,70 – 0,50	1,16
0,71 – 1,30	1
1,31 – 2,00	0,87
>2,00	0,86
Vo/Vспр	Ko

Источник информации: справочник «Ко-Инвест»

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты, по справочнику изменения цен, до даты оценки, в случае если уже скорректированная величина по справочнику изменения цен не совпадает с датой оценки (К6)

Приложение 1 к письму Минстроя России от 05 декабря 2017 г. № 45082-ХМ/09, на 4 квартал 2017 года

Прочие объекты ^б	6,00	6,24	6,53	6,42	6,37	6,24	6,02	5,70	6,05	6,60	5,95	6,51	6,31	6,42	5,83	6,70
	6,51	6,95	7,02	5,94	-	-	5,44	6,03	7,32	6,68	6,42	6,91	6,50	6,32	5,71	-

Приложение 1 к письму Минстроя России от 19 февраля 2016 г. № 4688-ХМ/05, на I квартал 2016 года

Сети наружного освещения	7,54	7,57	7,84	-	-	-	-	-	-	-	6,90	-	-
Прочие объекты ^б	6,73	7,05	6,89	6,88	6,73	6,51	6,15	6,47	7,13	6,87	6,30	7,24	-
	7,50	7,57	7,44	-	-	-	-	-	-	6,78	-	-	-
	11,67	13,11	12,39	12,03	13,14	12,06	12,31	10,74	12,35	11,92	12,74	18,60	-

6,88/6,37=1,0487

Данный показатель равен 1,0487.

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (К7)

Данная поправка отражает различия в материале стен, или другие конструктивные особенности объекта аналога в справочнике по отношению к объекту оценки. Данная поправка не требуется ввиду соответствия объекта оценки и объектов аналогов.

Коэффициент на региональное различие в уровне цен для Ивановской области, в случае если уже посчитанные базовые величины по справочнику не учитывают региональное изменение цен в строительстве (К8)

Данный показатель равен 0,87.

Центральный район										
Брянская область	0,791	0,771	0,734	0,760	0,754	0,784	0,772	0,806	0,797	0,755
Владимирская область	0,850	0,829	0,786	0,762	0,793	0,842	0,821	0,835	0,840	0,870
Ивановская область	0,925	0,840	0,832	0,864	0,834	0,853	0,830	0,866	0,890	0,870
Калужская область	0,861	0,791	0,829	0,750	0,816	0,842	0,824	0,854	0,850	0,862

Определение износа необходимо для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости.

Износ в оценке означает потерю полезности, а значит и стоимости объектом оценки по любой причине.

Существуют физический износ, функциональный и внешнее устаревание. Величина каждого вида износа оценивается отдельно и затем вычитается из восстановительной стоимости.

Таблица 12. Классификация износа объектов недвижимости



Износ считается устранимым, если его устранение физически возможно и экономически целесообразно.

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ может возникать под воздействием эксплуатационных факторов или под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

- экспертный;
- нормативный (или бухгалтерский);
- стоимостной;

- метод расчета срока жизни здания.

Самым точным способом является экспертный. Он предполагает определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»).

Таблица 13. Таблица физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
0			1	новое	0%
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	2	хорошее	10%
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	3	удовлетворительное	30%
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней	4	неудовлетворительное	50%
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола.	5	ветхое	70%
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	6	негодное	90%

Источник: ВСН 53-86 (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»)

Функциональное устаревание - это потеря стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно - эстетическим, объемно - планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ - устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному устареванию относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и избытком качественных характеристик здания.

Для оцениваемой недвижимости функциональное устаревание равно 0, т.к. объект соответствует современным стандартам и качественным характеристикам помещений данного класса.

Внешнее устаревание в большинстве случаев неустранимо. Внешнее (экономическое) устаревание - это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Внешнее устаревание может быть вызвано целым рядом причин, например, общеэкономическими, внутриотраслевыми, правовыми изменениями или изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами внешнего устаревания в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности, штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два подхода к оценке внешнего устаревания: сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях; капитализация потерь в доходе, связанных с изменением внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению. Разница в стоимости двух сопоставимых объектов, один из которых имеет признаки износа внешнего воздействия, позволяет сделать вывод о величине внешнего устаревания оцениваемого объекта.

Второй подход измерения внешнего устаревания - сравнение доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается негативному воздействию. При применении этого подхода сначала определяется величина потерь для недвижимости в целом, а затем из нее выделяется доля потерь, приходящаяся на здание, которая капитализируется исходя из сложившейся нормы капитализации для зданий.

Так как перечисленные факторы в данном случае отсутствуют, то для оцениваемой недвижимости внешнее устаревание равно 0.

Величина накопленного (совокупного) износа определяется по формуле:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right), \quad [7]$$

где:

- AD – накопленный износ, %;
- D – физический износ, %;
- FO – функциональное устаревание, %.

Таблица 14. Расчет затрат на замещение нежилого строения

Параметр	Характеристика
Номер строения	1Г
Наименование строения	Нежилое строение (хоз.блок)
Год постройки	2006
Группа капитальности	3
Класс конструктивной системы	КС-7
Класс качества	Стандарт
Общая площадь, м ²	77
Площадь застройки, м ²	100,1

Параметр	Характеристика	
Номер строения	1Г	
Наименование строения	Нежилое строение (хоз.блок)	
Строительный объем, м ³	255	
Высота, м	2,8	
Этажность	1	
Наличие подвала	-	
Дата оценки	29.12.2017	
Дата ввода в эксплуатацию	2006	
Год капитального ремонта	-	
Срок жизни	70	
Оставшийся срок жизни	60	
Физический износ, %	15,71%	
Расчет стоимости замещения		
Наименование показателей и поправок	Здание-аналог	
Код справочника	Код 03.06.000.0022	
Характеристика аналога	Бытовое помещение	
Год издания справочника	01.01.2016	
Страница справочника	291	
Отношение строительных площадей/объемов	1	
	1	
1	Строительная площадь/объем оцениваемого объекта	255
2	Справочный показатель стоимости	8128
	Единица измерения справочного показателя	1 куб. м
3	Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 кв.м здания (+удорожание; -удешевление)	-
4	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
	на различие в площади/объеме здания	1
	на регионально-климатические различия	0,996
	на величину прочих и непредвиденных затрат	1
	на региональное различие в уровне цен для Ивановской области	0,87
	на изменение цен после издания справочника	1,04866562
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,361
5	Скорректированный показатель стоимости, руб. за м ³	7 385,83
6	Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки, руб. без учета НДС	1 883 386,69
8	Итого стоимость замещения на дату оценки, руб. без учета НДС	1 883 386,69
9	Износ, %	16%
10	Итого рыночная стоимость всего здания с учетом износа, руб. без учета НДС	1 587 425,92
11	НДС 18%	285 736,67
12	Итого рыночная стоимость всего здания с учетом износа, руб. с учетом НДС	1 873 162,59
	Итого по всем улучшениям без НДС, руб., округленно	1 587 000,00
	Итого по всем улучшениям с НДС, руб., округленно	1 873 000,00

Источник: расчеты оценщика

Стоимость гаража по состоянию на 29.12.2017 г., рассчитанная в рамках затратного подхода методом сравнительной единицы округленно составляет:

1 873 000 (Один миллион восемьсот семьдесят три тысячи) рублей.

7. Согласование результатов

В рамках настоящего отчета Оценщик использовал только сравнительный и затратный подходы, расчеты доходным подходом не проводились.

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Согласование результатов

Таблица 26

№ п/п	Объект оценки	Стоимость в затратном подходе, руб.	вес в подходе	Стоимость в сравнительном подходе, руб.	вес в подходе	Стоимость в доходном подходе, руб.	вес в подходе	Рыночная стоимость, округленно, руб.
1	Жилое здание, кадастровый номер 24:213:002:000004530	Не применялся	-	2 781 000	1	Не применялся	-	2 781 000
2	Жилое здание, кадастровый номер 24:213:002:000004540	Не применялся	-	5 666 000	1	Не применялся	-	5 666 000
3	Жилое здание, кадастровый номер 24:213:002:000004550	Не применялся	-	2 736 000	1	Не применялся	-	2 736 000
4	Жилое здание, кадастровый номер 24:213:002:000004560	Не применялся	-	4 527 000	1	Не применялся	-	4 527 000
5	Нежилое строение, кадастровый номер 24:213:002:000004570	1 873 000	1	Не применялся	-	Не применялся	-	1 873 000
6	Земельный участок, кадастровый номер 37:08:050302:0032	Не применялся	-	1 133 000	1	Не применялся	-	1 133 000
Суммарная стоимость								18 716 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, по состоянию на 29.12.2017 года, рыночная стоимость права собственности на здания/сооружения составляет, округленно:

17 583 000 (Семнадцать миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи) рублей,
- земельный участок, кадастровый номер 37:08:050302:0032, составляет округленно:

1 133 000 (Сорок миллионов восемнадцать тысяч) рублей

рыночная стоимость права собственности объектов недвижимости:

18 716 000 (Восемнадцать миллионов семьсот шестнадцать тысяч) рублей

8. Заявление о качестве

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

9. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщики пришли к выводу, что:

Рыночная стоимость объектов оценки – представляющих собой жилые здания, кадастровые номера 24:213:002:000004530, 24:213:002:000004540, 24:213:002:000004550, 24:213:002:000004560; нежилое строение, кадастровый номер 24:213:002:000004570, и земельный участок, кадастровый номер 37:08:050302:0032, по состоянию на 29.12.2017 г., составляет (округленно):

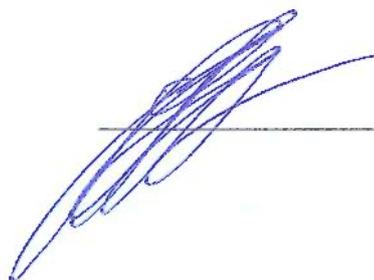
Таблица 31

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, округленно, руб.
1	Жилое здание, кадастровый номер 24:213:002:000004530	2 781 000
2	Жилое здание, кадастровый номер 24:213:002:000004540	5 666 000
3	Жилое здание, кадастровый номер 24:213:002:000004550	2 736 000
4	Жилое здание, кадастровый номер 24:213:002:000004560	4 527 000
5	Нежилое строение, кадастровый номер 24:213:002:000004570	1 873 000
6	Земельный участок, кадастровый номер 37:08:050302:0032	1 133 000
Итого		18 716 000

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Оценщик



/А.Н.Чернобровин/

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

При определении рыночной стоимости Объектов оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 9)».

Книги, справочные и периодические издания.

10. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
11. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.;
12. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
13. Основы ценообразования в строительстве и нормы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
14. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
15. Сборник рыночных корректировок СРК-2015 под. Ред. Яскевича Е.Е. «Научно Практический Центр Профессиональной Оценки».
16. Справочник оценщика недвижимости, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфера Л.А.
17. Справочник оценщика недвижимости, Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфера Л.А.
18. Справочник оценщика недвижимости, Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфера Л.А.
19. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) № 17, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2015 г.
20. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

21. Приложения

Наименование
Приложение №1 Объекты-аналоги
Приложение №2 Рабочие документы
Приложение №3 Документы Оценщика

Приложение № 1 Объекты аналоги

Аналог №1

www.domofond.ru Земли поселений на продажу — город Иваново : Domofond.ru

4 000 000 РУБ. Земли поселений на продажу
д.Малинки, Иваново, Ивановская область
Иваново

Рассчитать ипотеку



1 из 4

АЛЕКСЕЙ
Размещает объявления: 1 год 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 0

Показать номер

Написать владельцу объявления

Участок + коммуникации = 315 000Р
zem-delo.ru

35 000 р за сотку

Участок 2.1 га (ИЖС)

в окрестности д. Малинки, к участку есть асфальтовая дорога, на границе, электричество, газ в 2018, возможность подключения к водопроводу из артезианской скважины и канализации, примыкает к коттеджному поселку, на участке лес и река, кадастровый номер 37-05-021323:88, документы на продажу готовы, в собственности у физического лица, приглашаю на осмотр

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 4 000 000 РУБ.	Площадь: 210 Соток
Цена за сотку: 19 048 РУБ.	Дата обновления объявления: 12/12/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 16/11/2016
Тип объекта: Земли поселений	Номер в каталоге: 173899088

Элитный ЖК СКОЛКОВО Парк
skolkovo-park.com



Пространство декораций на регулируемой высоте
Янелюс Дювент



Аналог №2

← я www.domofond.ru Земли поселений на продажу — город Шуя : Domofond.ru

400 000 РУБ. Земли поселений на продажу
 д. Захарово, Шуя, Ивановская область
 Шуя

Рассчитать ипотеку



8 906 512-83-26

В избранное
 Получать похожие объявления

Нина
 Размещает объявления: 3 года 4 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 11
 Всего за 3 месяца: 11

8 906 512-83-26

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

VK Odnoklassniki Facebook Twitter Google Plus

Коттеджный поселок Белое озеро
 kraszem.ru

Коттеджный поселок Белое озеро
 kraszem.ru

Информация о предложении

Цена: 400 000 РУБ.
 Цена за сотку: 20 000 РУБ.
 Тип: Участок
 Тип объекта: Земли поселения

Площадь: 20 Соток
 Дата обновления объявления: 14/12/2017
 Дата публикации объявления: 06/06/2017
 Номер в каталоге: 184491226

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Аналог №3

← я www.domofond.ru Земли поселений на продажу — город Заволжск : Domofond.ru

220 000 РУБ. Земли поселений на продажу
 д. Коротиха, ул Центральная, 10а, Заволжск, Ивановская область
 Заволжск

Рассчитать ипотеку



1 из 3

8 906 512-83-26

В избранное
 Получать похожие объявления

Оксана
 Размещает объявления: 4 года 8 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 1
 Всего за 3 месяца: 0

Показать номер

Написать владельцу объявления

VK Odnoklassniki Facebook Twitter Google Plus

Элитный ЖК Сколково Парк
 skolkovo-park.com

Участок 10 сот. (ИЖС)

Продается земельный участок на р. Волга в Заволжском районе, Д. Коротиха. 200 метров от р. Волга. Проводится газ. 2 км от г. Заволжск.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#) ▾

Информация о предложении

Цена: 220 000 РУБ

Цена за сотку: 22 000 РУБ

Тип: Участок

Тип объекта: Земли поселений

Площадь: 10 Соток

Дата обновления объявления: 14/12/2017

Дата публикации объявления: 27/09/2016

Номер в каталоге: 170884557

Расположение

д. Коротиха, ул. Центральная, 10а, Заволжск, Ивановская область

Элитный ЖК Сколково Парк

skolkovo-park.com



Проектная декларация на регистрацию сайта

Яндекс.Директ



Мебель-трансформер ОЛИСИС

Аналог №1

www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_10_sot_1196488971

★ Дом 40 м² на участке 10 сот.

№ 1196488971, размещено 10 января в 22:16 ☎ 3560 (+9)

[Добавить заметку](#)

2 300 000 ₽ [Купить в ипотеку](#)

8 915 816-32-24

[Написать сообщение](#)

Анна
Продавец
На Avito с июля 2017

1 объявление пользователя

Адрес
Ивановская область, Иваново, д. Калачево, ул. Каштановая 17

Каркасные дома от 320000 рублей! Жми

sayaladom.ru

Строительство каркасных домов!

Кадастровый номер 37:05:030****3** проверен [Посмотреть отчет](#)

Вид объекта: дома	Материал стен: брус
Этажей в доме: 1	Площадь дома: 40 м²
Расстояние до города: 1 км	Площадь участка: 10 сот.

www.avito.ru/novo-talitsy/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_170_m_na_uchastke_13_sot_1075811197 Искать в Google по

Коттедж 170 м² на участке 13 сот. 9 500 000 ₽
№ 1075811197, размещено вчера в 12:32 714 (+3) Купить в ипотеку
Добавить заметку



8 920 376-38-28
Написать сообщение

Юлия
Агентство
На Avito с августа 2015
Завершено 22 объявления
8 объявлений пользователя

Адрес:
Ивановская область, Ново-Талицы, ул. Покровская

Дом из бруса от 294 000 рублей! Жми
sayaladom.ru



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

Площадь дома: 170 м²
Площадь участка: 13 сот.

Недорогой дом из профили

www.avito.ru/ivanovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_10.9_sot_911664547 Искать в Google поиск

★ Дом 100 м² на участке 10.9 сот. 3 200 000 ₪
№ 911664547, размещено 10 января в 09:40 10403 (+11)
[Добавить заметку](#) [Купить в ипотеку](#)



8 912 967-69-09
Написать сообщение

Любовь
Продавец
на Avito с февраля 2017
Завершено 2 объявления

4 объявления пользователя

Адрес
Ивановская область, Иваново, д. Малышка



Вид объекта: дома
Этажей в доме: 2
Расстояние до города: 19 км

Материал стен: бревно
Площадь дома: 100 м²
Площадь участка: 10.9 сот.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ **КОПИЯ**

Министерство юстиции Российской Федерации
Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация)

Управление Федеральной регистрационной службы по Ивановской области

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 29 декабря 2006 г.

ДОКУМЕНТЫ-ОСНОВАНИЯ 1. Постановление Главы администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области за №1038 от 04.12.2006г.; 2. Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 02.08.2006г.

СУБЪЕКТ (СУБЪЕКТЫ) ПРАВА Открытое акционерное общество "Внешнеэкономическое объединение "Технопромэкспорт", ИНН 7705713236, дата и место государственной регистрации: 07.02.2006г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, за ОГРН 1067746244026; номер документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц: 009969455 серия 77; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 115324 Москва г. Овчинниковская наб., д.18/1

ВИД ПРАВА собственность

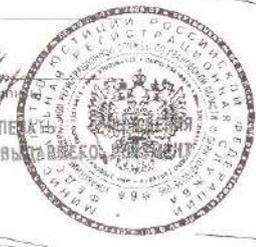
ОБЪЕКТ ПРАВА Ивановская область, г. Комсомольск, Свердлова ул. д.1 жилой дом, назначение: жилое здание, общая площадь - 98.50 кв.м, в т.ч. жилая площадь - 64.00 кв.м, инвентарный номер - 24:213:002:000004530, литер - А, этажность - 1

КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР 37-08-050302:0032-002:000004530

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА не зарегистрировано

в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ 29 декабря 2006 _____ года сделана запись регистрации № 37-37-12/147/2006-320

Регистратор Учеваткина Е.В.
(Ф.И.О.)



37-44 084310

Учеваткина

молвка

Город Комсомольск, Ивановская область, Российская Федерация.

Восемнадцатого ноября две тысячи восьмого года.

Я, Каштанова Светлана Александровна, нотариус Комсомольского нотариального округа Ивановской области, свидетельствую верность этой копии с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных не оговоренных исправлений и каких-либо особенностей нет.

Зарегистрировано в реестре за № *86-3373*

Взыскано: 10 руб. 00 коп. по тарифу, на основании статей 15, 23 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате 30 руб. 00 коп.



С.А. Кашанова

Каштанова С.А.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ КОПИЯ

Министерство юстиции Российской Федерации
Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация)

Управление Федеральной регистрационной службы по Ивановской области

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи 29 декабря 2006 г.

ДОКУМЕНТЫ-ОСНОВАНИЯ

1. Постановление Главы администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области за №1038 от 04.12.2006г.; 2. Акт приемки законченного строителем объекта приемочной комиссией от 02.08.2006г.

СУБЪЕКТ (СУБЪЕКТЫ) ПРАВА

Открытое акционерное общество "Внешнеэкономическое объединение "Технопромэкспорт", ИНН 7705713236, дата и место государственной регистрации: 07.02.2006г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, за ОГРН 1067746244026; номер документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц: 009969455 серия 77; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 115324 Москва г, Овчинниковская наб., д.18/1

ВИД ПРАВА

собственность

ОБЪЕКТ ПРАВА

Ивановская область, г. Комсомольск, Свердлова ул, д.1Б
жилой дом, назначение: жилое здание; общая площадь - 96.90 кв.м, в т.ч. жилая площадь - 59.90 кв.м, инвентарный номер - 24:213:002:000004550, литер - А, этажность - 1

КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР

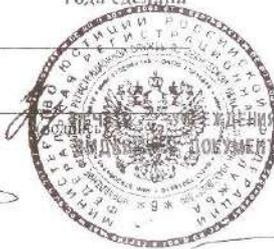
37:08:050302:0032:002:000004550

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА

не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ 29 декабря 2006 _____ года сделана запись регистрации № 37-37-12/147/2006-322

Регистратор Учваткина Е.В.
(ф.и.о.)



37-АА

05-09-01

г. Комсомольск

машек

Город Комсомольск, Ивановская область, Российская Федерация.

Восемнадцатого ноября две тысячи восьмого года.

Я, Каштанова Светлана Александровна, нотариус Комсомольского нотариального округа Ивановской области, свидетельствую верность этой копии с подлинником документа, последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных не оговоренных исправлений и каких-либо особенностей нет.

Зарегистрировано в реестре за № *К-3372*

Взыскано: 10 руб. 00 коп. по тарифу, на основании статей 15, 23 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате 30 руб. 00 коп.



Каштанова

Каштанова С.А.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ КОПИЯ

Министерство юстиции Российской Федерации
Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация)

Управление Федеральной регистрационной службы по Ивановской области

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 29 декабря 2006 г.

ДОКУМЕНТЫ-ОСНОВАНИЯ

1. Постановление Главы администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области за №1038 от 04.12.2006г.; 2. Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 02.08.2006г.

СУБЪЕКТ (СУБЪЕКТЫ) ПРАВА

Открытое акционерное общество "Внешнеэкономическое объединение "Технопромэкспорт", ИНН 7705713236, дата и место государственной регистрации: 07.02.2006г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, за ОГРН 1067746244026; номер документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц: 009969455 серия 77; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 115324 Москва г, Овчинниковская наб., д.18/1

ВИД ПРАВА

собственность

ОБЪЕКТ ПРАВА

Ивановская область, г. Комсомольск, Спердлова ул, д.1А жилой дом, состоящий из 4-х квартир, назначение: жилое здание, общая площадь - 223.10 кв.м, в т.ч. жилая площадь - 82.50 кв.м, инвентарный номер - 24:213:002:000004540, литер - А, этажность - 1

КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР

37:08:050302:0032:002:000004540

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА

не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

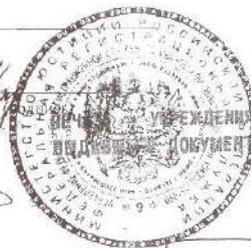
29 декабря 2006

года сделана

запись регистрации № 37-37-12/147/2006-321

Регистратор Учваткина Е.В.

(ф.и.о.)



г. Комсомольск

Молова

Город Комсомольск, Ивановская область, Российская Федерация.

Восемнадцатого ноября две тысячи восьмого года.

Я, Каштанова Светлана Александровна, нотариус Комсомольского нотариального округа Ивановской области, свидетельствую верность этой копии с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных не оговоренных исправлений или каких-либо особенностей нет.

Зарегистрировано в реестре за № *К-3371*

Взыскано: 10 руб. 00 коп. по тарифу, на основании статей 15, 23 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате 30 руб. 00 коп.



Кашанова

Кашанова С. А.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

КОПИЯ

Министерство юстиции Российской Федерации
Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация)

Управление Федеральной регистрационной службы по Ивановской области

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 29 декабря 2006 г.

ДОКУМЕНТЫ-ОСНОВАНИЯ

1. Постановление Главы администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области за №1038 от 04.12.2006г.; 2. Акт приемки законченного строительства объекта приемочной комиссией от 02.08.2006г.

СУБЪЕКТ (СУБЪЕКТЫ) ПРАВА

Открытое акционерное общество "Внешнеэкономическое объединение "Технопромэкспорт", ИНН 7705713236, дата и место государственной регистрации: 07.02.2006г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, за ОГРН 1067746244026; номер документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц: 009969455 серия 77; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 115324 Москва г, Овчинниковская наб., д.18/1

ВИД ПРАВА

собственность

ОБЪЕКТ ПРАВА

Ивановская область, г. Комсомольск, Свердлова ул, д.1В
жилой дом, состоящий из 4-х квартир, назначение: жилое здание, общая площадь - 170.90 кв.м, в т.ч. жилая площадь - 98.90 кв.м, инвентарный номер - 24:213:002:000004560, литер - А, этажность - 1

КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР

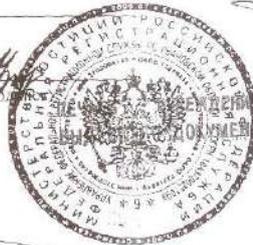
37:08:050302:0032:002:000004560

**СУЩЕСТВУЮЩИЕ
ОГРАНИЧЕНИЯ
(ОБРЕМЕНЕНИЯ)
ПРАВА**

не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество
и сделок с ним _____ 29 декабря 2006 _____ года сделана
запись регистрации № 37-37-12/147/2006-323

Регистратор _____ Учваткина Е.В.
(ф.и.о.)



37-АА

001322

г. Комсо-

Москва

Город Комсомольск, Ивановская область, Российская Федерация.

Восемнадцатого ноября две тысячи восьмого года.

Я, Каштанова Светлана Александровна, нотариус Комсомольского нотариального округа Ивановской области, свидетельствую верность этой копии с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных не оговоренных исправлений или каких-либо особенностей нет.

Зарегистрировано в реестре за № *7-3369*

Взыскано: 10 руб. 00 коп. по тарифу, на основании статей 15, 23 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате 30 руб. 00 коп.



С.А. Кашанова

Каштанова С.А.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

КОПИЯ

Министерство юстиции Российской Федерации
Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация)

Управление Федеральной регистрационной службы по Ивановской области

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи 29 декабря 2006 г.

ДОКУМЕНТЫ-ОСНОВАНИЯ

1. Постановление Главы администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области за №1038 от 04.12.2006г.; 2. Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 02.08.2006г.

СУБЪЕКТ (СУБЪЕКТЫ) ПРАВА

Открытое акционерное общество "Внешнеэкономическое объединение "Технопромэкспорт", ИНН 7705713236, дата и место государственной регистрации: 07.02.2006г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, за ОГРН 1067746244026; номер документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц: 009969455 серия 77; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 115324 Москва г, Овчинниковская наб., д.18/1

ВИД ПРАВА

собственность

ОБЪЕКТ ПРАВА

Ивановская область, г. Комсомольск, Свердлова ул, д. 1Г
Здание хозяйственного блока, назначение: нежилое строение, общая площадь - 77.00 кв.м, в т.ч. площадь основная - 46.10 кв.м, инвентарный номер - 24:213:002:000004570, литер - А, этажность - 1

КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР

37:08:050302:0032:002:000004570

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА

не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество

и сделок с ним

29 декабря 2006

года сделана

запись регистрации № 37-37-12/147/2006-324

Регистратор

Учеваткина Е.В.
(ф.и.о.)



37-11

04325

г. Иваново

молвка

Город Комсомольск, Ивановская область, Российская Федерация.

Восемнадцатого ноября две тысячи восьмого года.

Я, Каштанова Светлана Александровна, нотариус Комсомольского нотариального округа Ивановской области, свидетельствую верность этой копии с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных не оговоренных исправлений или каких-либо особенностей нет.

Зарегистрировано в реестре за № *Ж-3368*

Взыскано: 10 руб. 00 коп. по тарифу, на основании статей 15, 23 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате 30 руб. 00 коп.



Каштанова

Каштанова С.А.

1. 25



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Министерство юстиции Российской Федерации
Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация)

Управление Федеральной регистрационной службы по Ивановской области

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи 05 апреля 2007 г.

ДОКУМЕНТЫ-ОСНОВАНИЯ

1. Постановление Главы администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области №156 от 02.03.2007г.; 2. Договор купли-продажи № 3/2007 земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность юридическим лицом от 02.03.2007г.

СУБЪЕКТ (СУБЪЕКТЫ) ПРАВА

Открытое акционерное общество "Внешнеэкономическое объединение "Технопромэкспорт", ИНН 7705713236, дата и место государственной регистрации: 07.02.2006г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, за ОГРН 1067746244026; номер документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц: №009969455 серия 77; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 113324 Москва г, Овчинниковская наб., д.18/1

ВИД ПРАВА

собственность

ОБЪЕКТ ПРАВА

местоположение установлено относительно ориентира Ивановская область, г. Комсомольск в районе улицы Свердлова
земельный участок, категория - земли населенных пунктов, площадь - 5999.00 кв.м

КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР

37:08:05 03 02:0832

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА

не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество

и сделок с ним

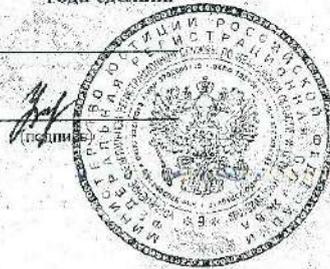
05 апреля 2007

года сделана

запись регистрации № 37-37-12/014/2007-463

Регистратор Учеваткина Е.В.

(ф.и.о.)



37-АА

204779

Территориальный (к. районный) отдел №8 Управления Роснедвижим. г.п. по Ивановской области
(далее по тексту - орган кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

19.04.2010 № 08/10-0997

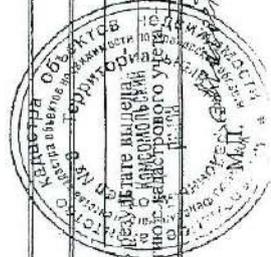
1	Кадастровый номер	37:08:050302:32	2	Лист №	1	3	Всего листов	2
Общие сведения								
4	Предельные номера:							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	6	11.05.2005					
7	Местоположение:	обл. Ивановская, р-н Комсомольский, г. Комсомольск, в районе ул. Свердлова						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	Земли иного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
9	Разрешенное использование:	Для размещения малоэтажного жилого дома						
10	Фактическое использование / характеристика деятельности:							
11	Площадь: 5999 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 751434.74	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 125.26	14	Местная	
15	Сведения о правах:	Вид права: Правообладатель: ОАО "Внешнеэкономическое объединение "Технопромэкспорт"						
16	Особые отметки:	Кадастровый номер 37:08:050302:32 равнозначен кадастровому номеру 37:08:05 03 02:0032						
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:					
		18.2	Номер участка, преобразованного в кадастровый участок:					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:					

Главный специалист

(подпись)

Бурлакова Т.Н.

(подпись, фамилия)





Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе юридического лица,
образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации,
по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года №146-ФЗ, юридическому лицу **Закрытое акционерное общество "Промышленно-инвестиционная компания "ТИСЭ"**, ОГРН: 1037739869705

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

местонахождение **125047, г.МОСКВА, БРЕСТСКАЯ 1-Я УЛ, д.15**

(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

сведения о регистрации:

вид документа **Свидетельство о государственной регистрации юридического лица**
(наименование)

реквизиты документа **77 007104002 19 сентября 2003 года**

(серия, номер и дата регистрации / реквизиты нормативного правового акта)

наименование органа, выдавшего /утвердившего/ документ **Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве**

и подтверждает постановку юридического лица на учет

19 сентября 2003 года

(число, месяц, год постановки на учет)

По месту нахождения в **Инспекции МНС России № 10 по Центральному административному округу г.Москвы**

(наименование налогового органа и его код)

7	7	1	0
---	---	---	---

и присвоение ему

Идентификационного

номера налогоплательщика:

ИНН юридического
Лица

7	7	1	0	5	0	6	2	0	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

с кодом причины
постановки на учет

7	7	1	0	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата выдачи свидетельства

19 сентября 2003 года

(число, месяц, год постановки на учет)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утери.

Заместитель Руководителя Межрайонной инспекции МНС России № 39 по г.Москве



Третьякова М.В.

(подпись, фамилия, имя, отчество)

серия **77** №

007104003

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»
по Ивановской области
Комсомольское обособленное подразделение
Занесено в единый государственный реестр
объектов градостроительной деятельности
дата: 17.10.2006г.
ИНВ №: 54.08.002.000004530
исполнитель: [подпись]

Область, республика, край Ивановская область
Район Комсомольский муниципальный район
Город (другое поселение) г. Комсомольск
Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ

№ 1 по улице (пер.) Свердлова

Порядковый номер	<u>453</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый (условный) номер	<u>37:08:050302:0032:002:000004530</u>

Паспорт составлен по состоянию на



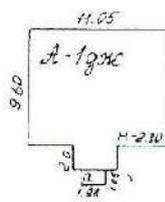
Строительный номер (порядковый)

или дата приемки _____

кросс _____

№ _____

Телефон _____



Госстрой России	ВЛТУП	Генеральный план	№
Лист №	Схема земельного уч-ка		№
1	строения №1 по		1:1
	ул. Свердлова		
05.10.06г.	техник	Карпычева	Ж
		Карпычева	З

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	по наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		Длина, м	Ширина, м	Площадь, кв. м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
а	Жилой дом	11,05 3,60	9,40 2,0	113,3	карпачевые столбы с кирпичной забутовкой	брусенчатые	деревянные	шиферная	дощатые покрыты линолеумом
б	Входная площадка	1,98	1,75	2,1			бетонная		

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 1969 г.
1	2	3	4
А	Жилой дом	0	-

Полная балансовая стоимость Нет сведений руб.
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) Нет сведений руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2006 г. 192039 руб.

Перечень прилагаемых документов:

№№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	План земельного участка	1:500	1	
2	Технический паспорт здания (строения)	-	4	
3	Потажный план здания	1:100	1	
4	Экспликация к поэтажному плану здания	-	1	

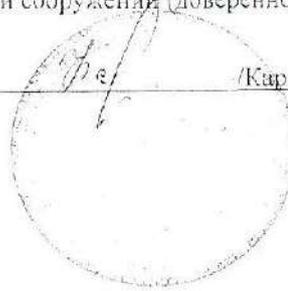
Особые отметки

Нет

Паспорт выдан _____ 28 октября 2006 г.

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений (доверенность № 811 от 17.02.2006 г.)

/Карнышева Л.Г./



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЩИТАРИОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

Ф Г У П « Р О С Т Е Х И Н В Е Н Т А Р И З А Ц И Я »

И В А Н О В С К И Й Ф И Л И А Л

Область, республика, край Ивановская область
Район Комсомольский муниципальный район
Город (другое поселение) г. Комсомольск
Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 1 по улице (пер.) Свердлова (Лит. А)

Порядковый номер	<u>453</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый (условный) номер	<u>37:08:050302:0032:002:000004530</u>

Паспорт составлен по состоянию на 05 октября 2006 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта Жилой дом

Год постройки 2006

Год переоборудования, надстройки -

Год последнего капитального ремонта -

Число этажей 1

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(укажите параметры)

Строительный объем, куб. м. 317

Число лестниц, штук -

их уборочная площадь, кв. м. -

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования, кв. м. -

Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками) - кв. м.

из нее: Жилые помещения: общая площадь квартир 98,5 кв. м.

Площадь квартир 98,5 кв. м., в том числе жилая площадь 64,0 кв. м.

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

1-комнатных				2-комнатных				3-комнатных				4-комнатных				5 и более комнат				Всего			
площадь				площадь				площадь															
количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
								1	98,5	98,5	64,0									1	98,5	98,5	64,0

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено:											
												в мансардных этажах				в цокольных этажах				в подвалах			
кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь
квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	3		98,5				64,0																

Приложение к техническому паспорту
на жилой дом

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Наименование: Жилой дом

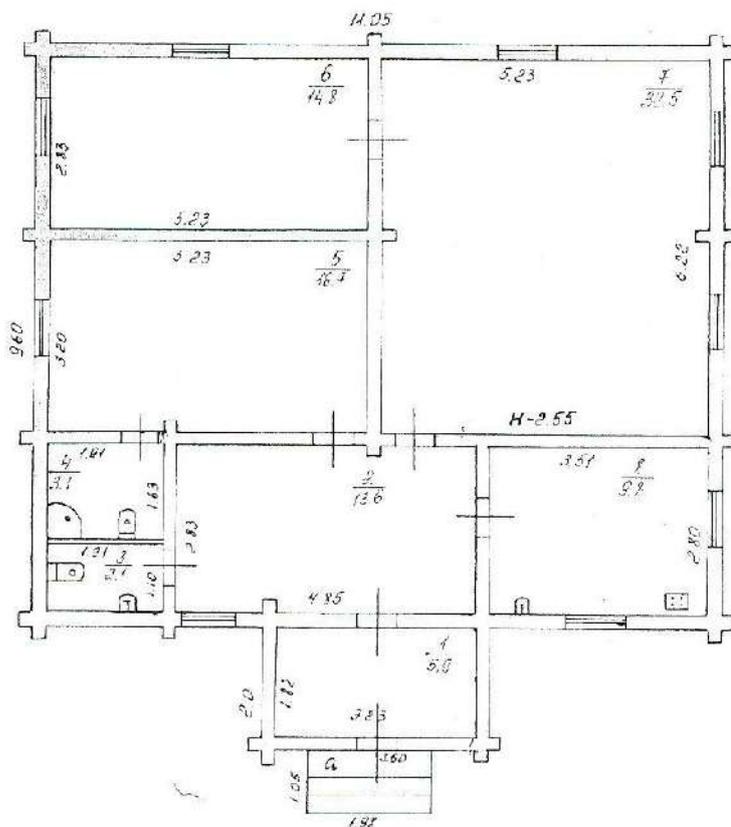
Назначение: Жилое

Адрес (местоположение): Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Свердлова, д. 1.

Кадастровый номер: 37:08:050302-0032-002:0000004530

Этаж	№ квартиры	Наименование помещений	Формула расчета общей площади	Этаж, площадь			Коэффициент в зависимости от назначения	Всего помещений по внутреннему обмеру, м ²	Площадь по чертежу объекта по чертежам	Самостоятельно возведенная площадь	Примечание
				Квартиры	Жилая	Торговая					
1	3			8	9	13	11	12	13	14	15
A	1	Тамбур		5,9	5,9	5,9		2,55			
	2	Прихожая		13,6		13,6					
	3	Салунел		2,1		2,1					
	4	Салунел		3,1		3,1					
	5	Жилая		16,7	16,7						
	6	Жилая		14,8	14,8						
	7	Жилая		32,5	32,5						
	8	Кухня		9,8		9,8					
Итого:				98,5	98,5	64,0		34,5			

Планировка помещений по экспликации



Sum. A
H-2.10

453
 поэтажный план
 строения №1 по
 ул. Свердлова 1:100
 05.10.06г. техник Карпычева В.А.
 Карпычева В.А.

II. Техническое описание здания или его основной пристройки

Литера А

Год постройки 2006 г.

Число этажей 1

№ № в.п.	2	3
1	Фундамент	Бутовый ленточный
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Брусчатые
3	Перегородки	брусчатые
4	Чердачные	Деревяные на деревянных балках, опенчатые
	Междуетажные	
	Подвальные	
5	Крыша	Шиферная по деревянной обрешетке
6	Полы	Дощатые, покрыты линолеумом, керамическая плитка
7	окна	Деревянные створчатые пластиковые
	двери	
8	Наружная	Стяжка, потолки покрыты лаком
	Внутренняя	
9	тепловое	Электрическое
	катастрофное	
	АГВ	
	другое	
	центральное	
9	электричество	Проводка открытая, 220 В
	водопровод	
	канализация	
	горячее водоснабжение	
	ванны	
	газоснабжение	
	напольные электропанели	
	телефон	
	радио	
	телевидение	
	сигнализация	
	музыкальный	
	лифт	
вытяжка		
10	Крыльцо	Цементные опалубочные
	Лестница	

Физический износ здания в %

0 %

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ

Область, республика, край Ивановская область
 Район Комсомольский муниципальный район
 Город (другое поселение) г. Комсомольск
 Район города _____

Ивановская область
 Комсомольский муниципальный район
 г. Комсомольск
 № 1а по улице (пер.) Свердлова
 05 октября 2006 г.
 [Подпись]

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ

№ 1а по улице (пер.) Свердлова

Порядковый номер	<u>454</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый (условный) номер	<u>37:08:050302:0032:002:000004540</u>

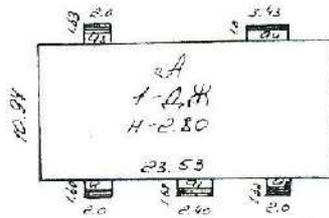
Паспорт составлен по состоянию на 05 октября 2006 г.

Строительная организация

Ивановская область

Ивановская область
Комсомольский муниципальный район
г. Комсомольск
№ 1а по улице (пер.) Свердлова
05 октября 2006 г.
[Подпись]





Госстрой России		М.п. № 454
Лист 1	Планы земель. Уч-хоз. с.п. на ул. Свердлова п. Коммунальск	1:500
05.10.06	техник Бутыгина Карпычева	буф. карп

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	по наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		Длина, м	Ширина, м	Площадь, кв. м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	Жилой дом	23,53	10,97	258,1	Буттовый ленточный	брусенчатые	дерев. опелд	шиферная	оциптые покрыты лаком
a	Входная площадка	2,0	1,60	3,2			тесовая		
a1	Входная площадка	2,40	1,67	4,0			тесовая		
a2	Входная площадка	1,02	2,0	3,2			тесовая		
a3	Входная площадка	1,03	2,0	3,3			тесовая		
a4	Входная площадка	3,43	1,0	3,4			тесовая		

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 1960 г.
1	2	3	4
A	Жилой дом	0	22052
		Итого.	22052

Полная балансовая стоимость Нет сведений руб.
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) Нет сведений руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2000 г. 472047 руб.

Перечень прилагаемых документов:

№№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	План земельного участка	1:500	1	
2	Технический паспорт здания (строения)	-	4	
3	Ползательный план здания	1:100	1	
4	Экспликация к поэтажному плану здания	-	1	

Особые отметки
Нет

Паспорт выдан 18 октября 2006 г.

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений (доверенность № 811 от 17.02.2006 г.)

Карпычева Л.Г.



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

Ф Г У П « Р О С Т Е Х И Н В Е Н Т А Р И З А Ц И Я »

И В А Н О В С К И Й Ф И Л И А Л

Область, республика, край Ивановская область
Район Комсомольский муниципальный район
Город (другое поселение) г. Комсомольск
Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 1а по улице (пер.) Свердлова (Лит. А)

Порядковый номер	<u>454</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый (условный) номер	<u>37:08:050302:0032:002:000004540</u>

Паспорт составлен по состоянию на 05 октября 2006 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта Жилой дом

Год постройки 2006

Год переоборудования, надстройки -

Год последнего капитального ремонта -

Число этажей 1

Кроме того имеются: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(нужное подчеркнуть)

Строительный объем, куб. м. 723

Число лестниц, штук -

их уборочная площадь, кв. м. -

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования, кв. м. 68,9

Площадь здания (с лоджиями, балконами, шифонами, коридорами и лестничными клетками) 223,1 кв. м.

из нее Жилые помещения: общая площадь квартир 223,1 кв. м.

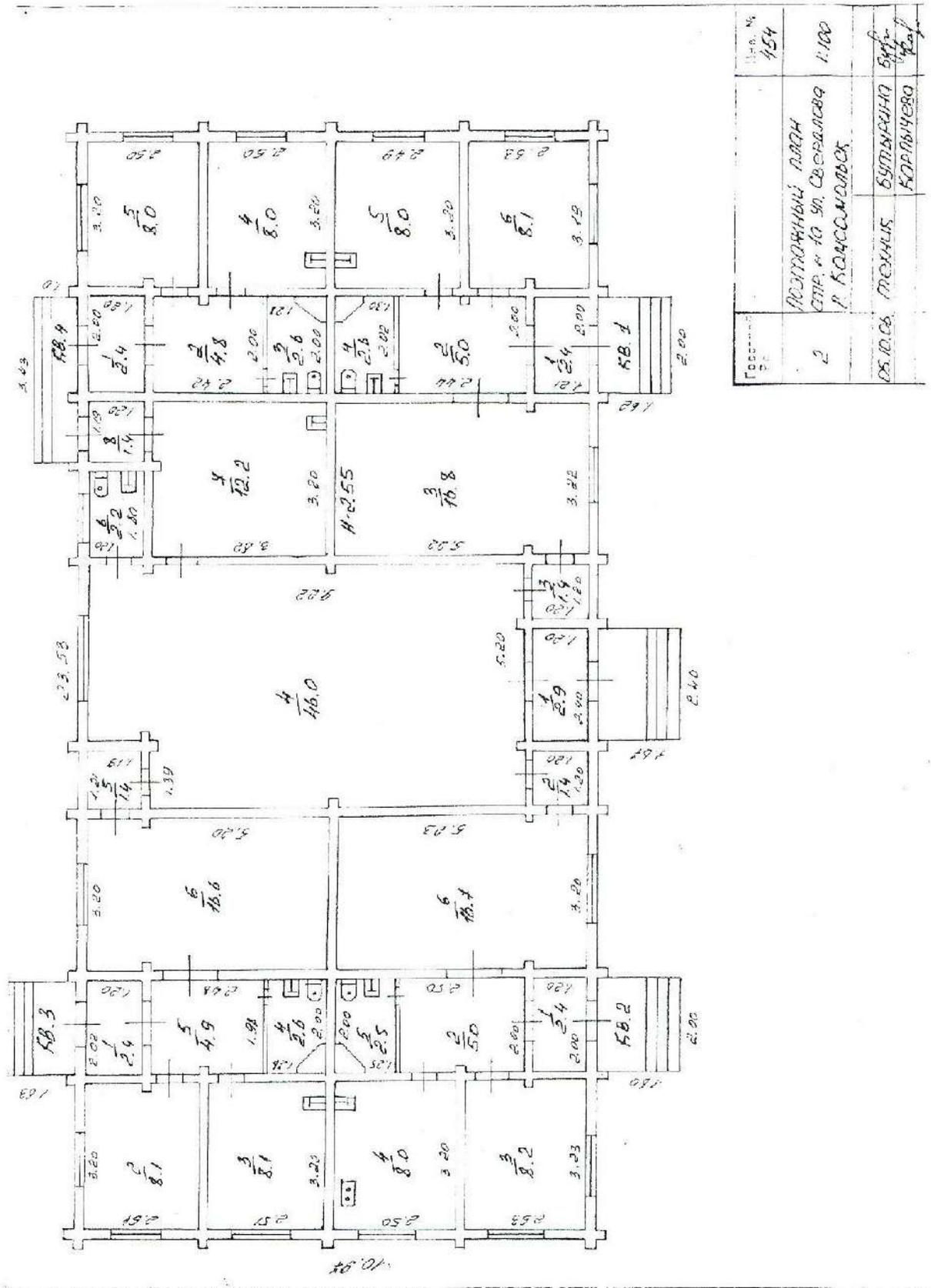
Площадь квартир 154,2 кв. м., в том числе жилая площадь 82,5 кв. м.

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

1	1-комнатных			2-комнатных			3-комнатных			4-комнатных			5 и более комнат			Всего							
	площадь			площадь			площадь			площадь			площадь										
	количество	общая	квартир	количество	общая	квартир	количество	общая	квартир														
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
7	25,8	73,8	80	3	128,4	128,4	74,5													7	154,2	154,2	82,5

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено:											
												в мансардных этажах				в цокольных этажах				в подвалах			
кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь					
квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
		7	154,2				82,5																



Гос. №	154
Адрес	ПОДМОСКОВЬСКИЙ РАЙОН СТРА. № 10 УЛ. СВЯТОСЛАВА Р. КОССОМОНОВСКОГО
Этаж	1.100
Имя	БУТЫНКО ВАС. КОПЫЧЕВО

Приложение к техническому паспорту
на жилой дом

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Наименование: **Жилой дом**

Назначение: **Жилое**

Адрес (местоположение): **Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Свердлова, д. 1а.**

Кадастровый номер: 37:08:050302:0032:002:000004540

Литера по плану	Этаж	№ квартиры	№ этажа	Наименование помещения	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь квартир				Всего площадь			Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования	Смотровые вставленные в оконные проемы	Примечание
						7	8	9	10	11	12	13				
				Квартиры	Жилая	Лоджия, балконы и др. с коэфф. менее 1,0	Лоджия	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого
A	1	1	1	Тамбур		2,4		2,4				2,55				
		2		Коридор		5,0		5,0								
		3		Жилая		16,8	16,8									
		4		Санузел		2,6	2,6									
		5		Кухня		8,0	8,0									
		6		Жилая		8,1	8,1									
					Итого по кв. 1:	42,9	42,9	24,9	18,0							
	2	1		Тамбур		2,4		2,4								
		2		Коридор		5,0		5,0								
		3		Жилая		8,2	8,2									
		4		Кухня		8,0	8,0									
		5		Санузел		2,5	2,5									

Литера по плану	Этаж	№ квартиры	№ апартаментов	Наименование помещений	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь квартиры	В т.ч. площадь по кв. м			Модуль, факторы и др. с коэффициентом	Высота помещений по внутреннему размеру	Площадь помещений общего пользования	Средствоемкость на одного человека	Примечание
							Кухня	Жилая	Лоджия					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	1	2	6	Жилая			16,7	16,7			2,55			
					Итого по кв. 2:	42,8	42,8	21,9	17,9					
		3	1	Тамбур			2,4		2,4					
			2	Жилая			8,1	8,1						
			3	Кухня			8,1		8,1					
			4	Санузел			2,6		2,6					
			5	Коридор			4,9		4,9					
			6	Жилая			16,6	16,6						
					Итого по кв. 3:	42,7	42,7	21,7	18,0					
		4	1	Тамбур			2,4		2,4					
			2	Коридор			4,8		4,8					
			3	Санузел			2,6		2,6					
			4	Кухня			8,0		8,0					
			5	Жилая			8,0	8,0						
					Итого по кв. 4:	25,8	25,8	8,0	17,8					
A	1	1	1	Тамбур								2,9		
			2	Тамбур								1,4		
			3	Тамбур								1,4		
			4	Холл								46,0		
			5	Тамбур								1,4		
			6	Санузел								2,2		

II. Техническое описание здания или его основной пристройки

Литера А

Число этажей 1

Год постройки 2006 г.

№ № п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	2	3	
1	Фундамент	<i>Бутовый ленточный</i>	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	<i>Бревенчатые</i>	
3	Перегородки	<i>Бревенчатые</i>	
4	Чердачные	<i>Деревянные по деревянным балкам, утепленные</i>	
	Междуэтажные		
	Подвальные		
5	Крыша	<i>Шиферная по деревянной обрешетке</i>	
6	Полы	<i>Дощатые, покрыты лаком; керамическая плитка</i>	
7	окна	<i>Двойные створные пластиковые</i>	
	двери	<i>Фанерчатые</i>	
8	Отделка Наружная		
	Внутренняя	<i>Стены, потолок покрыты лаком</i>	
9	Отопление	печное	
		калориферное	
		АГВ	
		другое	<i>Электрическое</i>
		центральное	
	Электро- и сантехнические устройства	электричество	<i>Проводка открытая, 220 В</i>
		водопровод	<i>Центральный</i>
		канализация	<i>Центральная</i>
		горячее водоснабжение	<i>Электроводонагреватель</i>
		ванны	<i>Душевая кабина</i>
		газоснабжение	
		напольные электроданты	<i>В наличии</i>
		телефон	
		радио	
		телевидение	<i>Индивидуальная антенна</i>
сигнализация			
мусоропровод			
лифт			
вентиляция			
10	Крыльца		
	Лестницы	<i>Цементные откосики</i>	

Физический износ здания в %

0 %

III. Благоустройство площади квартир здания и строения (кв.м)

Водопрвод	Канализация	Отопление						Ванны и души					Балконы	Сауна	Горячее водоснаб.		Газовое снабжен.		Лифты			Напольные эл. плиты	Электричество					
		центральное						с гор. водой	с газ. колонкой	с элект. плитой	с др. колонкой	центральное			от колонок	сетевое	баллонное	Мультипроход	пассажирский	грузопассажирский	грузовой			Телефоны				
		от ГЭЦ		от пром. предприятий		от кварт. котельной																						
		на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе																					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
223,1	225,1									223,1			223,1														223,1	223,1

IV. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость Нет сведений руб.
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) Нет сведений руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2000 г. 472047 руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Позажный план	1:100	1	
2	Экспликация к позажному плану	-	1	

Паспорт выдан 18 октября 2006 г.

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений (доверенность № 811 от 17.02.2006 г.)

Карнычева Л.Г.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» по Ивановской области
Комсомольское обособленное подразделение
Занесено в единый государственный реестр объектов градостроительной деятельности
дата: 11.10.2006г.
инв№: 24-033-002-000004550
исполнитель: ИИФ

Область, республика, край Ивановская область
Район Комсомольский муниципальный район
Город (другое поселение) г. Комсомольск
Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ

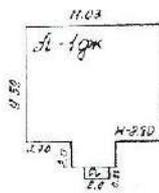
№ 16 по улице (пер.) Свердлова

Порядковый номер	<u>455</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый (условный) номер	<u>37:08:050302:0032:002:000004550</u>

Паспорт составлен по состоянию на



Строит.-инженерное оборудование
нет данных прибавки
проверено: _____
15.08.2006г.
Техник ИИФ



Госстрой России	ДОГМП - Госплан г. Москвы	Лист. № 455
1	Схема земельного участка строения №10 по ул. Свердлова	1:500
обл. общ. техник	Карпычева Карпычева	И.И. К.К.

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	по наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		Длина, м	Ширина, м	Площадь, кв. м	Фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А	Жилой дом	11,03 3,60	9,50 2,0	113,0	каменные столбы с кирпичной обшивкой	бревенчатые	дерев. опела	шиферная	дощатые покрыты линолеумом
а	Входная площадка	2,0	0,88	1,8	асфальт				

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 1969 г.
1	2	3	4
А	Жилой дом	0	-

Полная балансовая стоимость Нет сведений руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) Нет сведений руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2000 г. 193455 руб.

Перечень прилагаемых документов:

№№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	План земельного участка	1:500	1	
2	Технический паспорт здания (строения)	-	4	
3	Полэтажный план здания	1:100	1	
4	Окешивания к поэтажному плану здания	-	1	

Особые отметки

Нет

Паспорт выдан _____ 18.02.2006 г. 2006 г.

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений (доверенность № 811 от 17.02.2006 г.)

_____ /Карпычева Л.Г./



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ

Область, республика, край Ивановская область
Район Комсомольский муниципальный район
Город (другое поселение) г. Комсомольск
Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 16 по улице (пер.) Свердлова (Лит. А)

Порядковый номер	<u>455</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый (условный) номер	<u>37:08:050302:0032:002:000004550</u>

Паспорт составлен по состоянию на 05 октября 2006 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта	Жилой дом		
Год постройки	2006		
Год переоборудования, надстройки	-		
Год последнего капитального ремонта	-		
Число этажей	1		
Кроме того имеется:	подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (указ по подернуто)		
Строительный объем, куб. м.	316		
Число лестниц, штук	-		
Число уборочная площадь, кв. м.	-		
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования, кв. м.	-		
Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками)	-	кв. м.	
из нее:	Жилые помещения: общая площадь квартир		
	96,9	кв. м.	
Площадь квартир	96,9	кв. м., в том числе жилая площадь	59,9 кв. м.

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

1	1-комнатных			2-комнатных			3-комнатных			4-комнатных			5 и более комнат			Всего						
	площадь			площадь			площадь			площадь			площадь			площадь						
	количество	общая	квартир	количество	общая	квартир	количество	общая	квартир													
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
							1	96,9	96,9	59,9									1	96,9	96,9	59,9

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общих местах				Из площади квартир расположено:											
												в мансардных этажах				в цокольных этажах				в подвалах			
кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь	
квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	3	96,9	59,9																				

Приложение к техническому паспорту
на жилой дом

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Наименование: **Жилой дом**

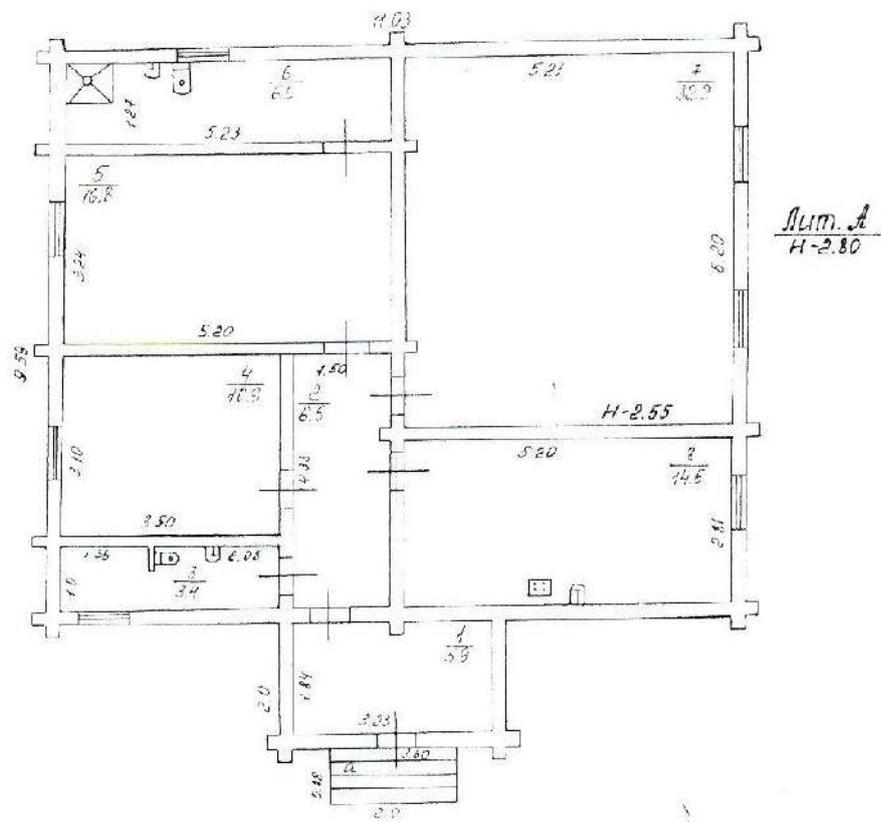
Назначение: **Жилос**

Адрес (местоположение): **Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Свердлова, д. 16.**

Кадастровый номер: 37:08:050302:0032:002:000004550

Этаж	Кв. в квартире	Кв. на этаже	Наименование помещений	Формулы подсчета частей помещения	Общая площадь, кв. метры	В том числе				Всего помещений по в/ч. в квартире	Прочая полезная площадь	Семейное пользование (или персональная площадь)	Примечание	
						Квартиры	Жилая	Полсобака	Лоджия, балкон и пр. с коэффициентом					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	1	1	Гамбург			5,9	5,9				2,55			
		2	Прихожая			6,5	6,5							
		3	Салунел			3,4	3,4							
		4	Жилая			10,9	10,9							
		5	Жилая			16,8	16,8							
		6	Салунел			6,6	6,6							
		7	Жилая			32,2	32,2							
		8	Кухня			14,6	14,6							
Итого:						96,9	96,9	59,9	37,0					

Площадь с выделенной площадью



Код документа	Инв. №
1	465
Постажный план строения №15 по ул. Свердлова	1:100
05.10.06 техник Карпычева	ЖК
Карпычева	в.ф.

II. Техническое описание здания или его основной пристройки

Литера А

Число этажей 1

Год постройки: **2006 г.**

№ № п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Фундамент	<i>Бутовый ленточный</i>
2	Наружные и внутренние капитальные стены	<i>Бревенчатые</i>
3	Перегородки	<i>Бревенчатые</i>
4	Чердачные	<i>Деревянные по деревянным балкам, обшивные</i>
	Междуэтажные	
	Подвальные	
5	Крыша	<i>Шиферная по деревянной обрешетке</i>
6	Полы	<i>Дощатые, покрытие ламинатом, коридор, кухня, санузел ламинатный с подогревом</i>
7	Проемы:	
	окна	<i>Двойные створные</i>
	двери	<i>Флажечные</i>
8	Наружная	
	Внутренняя	<i>Стены, потолок покрыты лаком</i>
9	Отопление:	
	лучное	
	калориферное	
	АГВ	
	дровяное	<i>Электрическое</i>
	центральное	
	электричество	<i>Проводка открытая, 220 В</i>
	водопровод	<i>Центральный</i>
	канализация	<i>Очисточная</i>
	горячее водоснабжение	<i>Электроподогрев, ревизия</i>
	ванны	<i>Деревяная кабинка</i>
	газоснабжение	
	напольные электротопиты	<i>В наличии</i>
	телефон	<i>В наличии</i>
	радио	
телевидение	<i>Индивидуальной антенна</i>	
сигнализация		
мультипровод		
лифт		
вентиляция		
10	Крыльца	
	Лестницы	<i>Цемочные ступеньки</i>

Физический износ здания в %

0 %

III. Благоустройство площади квартир здания и строения (кв.м)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	Горячее водоснабж.		Газовое снабжен.		Лифты		27	28		
																	18	19	20	21	22	23			24	25
96,9	96,9									96,9			96,9											96,9	96,9	96,9

IV. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость Нет сведений руб.
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) Нет сведений руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2000 г. 193455 руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Полтажный план	1:100	1	
2	Экспликация к поэтажному плану	-	1	

Паспорт выдан 18 октября 2006 г.

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений (доверенность № 811 от 17.02.2006 г.)

Карптычева Л.Г.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ

Область, республика, край Ивановская область
 Район Комсомольский муниципальный район
 Город (другое поселение) г. Комсомольск
 Район города _____

№ _____
 Дата: 14.10.2008 г.
 №: ИП.002.000004560

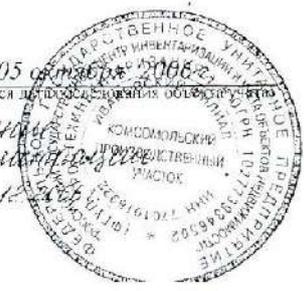
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ

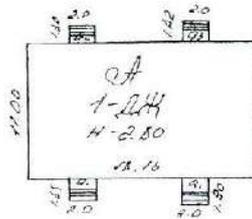
№ 1в по улице (пер.) Свердлова

Порядковый номер	<u>456</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый (условный) номер	<u>37:08:050302:0032:002:000004560</u>

Паспорт составлен по состоянию на 05 октября 2008 г.
 (указываются дата составления и объект учета)
~~Строит-но-переоборудованъ~~
Иван Александрович Арсенович
Постановлением
главы администрации
№ 1038 от 04.10.2008 г.
тех. ИИФ.

проведено без разрешения
С.В. Арсенович 19.10.08





			456
1	ПЛОЩ. ЗЕМЕЛЬН. УЧАСТ.		1:500
	СТР. 18, УЛ. СВЕДЛИКОВА		
	Р. КОЖУХОВСКОЕ		
05.10.06	ТЕХНИК	БУТЫРИНА	Б.И.Р.
		КАРДЫЧЕВА	И.А.

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	по наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		Длина, м	Ширина, м	Площадь, кв. м	Фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>А</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>18,16</i>	<i>11,6</i>	<i>199,8</i>	<i>Бутовый лязкомный</i>	<i>брезентовые</i>	<i>деревянное опеленное</i>	<i>шиферная</i>	<i>дощатые, покрыты линолеумом</i>
<i>а</i>	<i>Входная площадка</i>	<i>2,0</i>	<i>1,9</i>	<i>3,8</i>			<i>тесовая</i>		
<i>а</i>	<i>Входная площадка</i>	<i>1,99</i>	<i>1,65</i>	<i>3,3</i>			<i>тесовая</i>		
<i>а</i>	<i>Входная площадка</i>	<i>2,0</i>	<i>1,30</i>	<i>2,60</i>			<i>тесовая</i>		
<i>а</i>	<i>Входная площадка</i>	<i>2,0</i>	<i>1,62</i>	<i>3,2</i>			<i>тесовая</i>		

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 1969 г.
1	2	3	4
<i>А</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>0</i>	<i>17050</i>
		<i>Итого:</i>	<i>17050</i>

Полная балансовая стоимость Нет сведений руб.
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) Нет сведений руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2000 г. 364971 руб.

Перечень прилагаемых документов:

№№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	План земельного участка	1:300	1	
2	Технический паспорт здания (строения)	-	4	
3	Плэтажный план здания	1:300	1	
4	Экспликация к поэтажному плану здания	-	1	

Особые отметки

Нет

Паспорт выдан 18 октября 2006 г.

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений (доверенность № 811 от 17.02.2006 г.)

Карпычева И.И.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ

Область, республика, край Ивановская область
Район Комсомольский муниципальный район
Город (другое поселение) г. Комсомольск
Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 1в по улице (пер.) Свердлова (Лит. А)

Порядковый номер	<u>456</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый (условный) номер	<u>37:08:050302:0032:002:000004560</u>

Паспорт составлен по состоянию на 05 октября 2006 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта Жилой дом

Год постройки 2006

Год переоборудования, надстройки -

Год последнего капитального ремонта -

Число этажей 1

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(указать подчеркнуте)

Строительный объем, куб. м 359

Число лестниц, штук -

их уборочная площадь, кв. м. -

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования, кв. м. -

Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками) - кв. м.

из них: Жилые помещения: общая площадь квартир 170,9 кв. м.

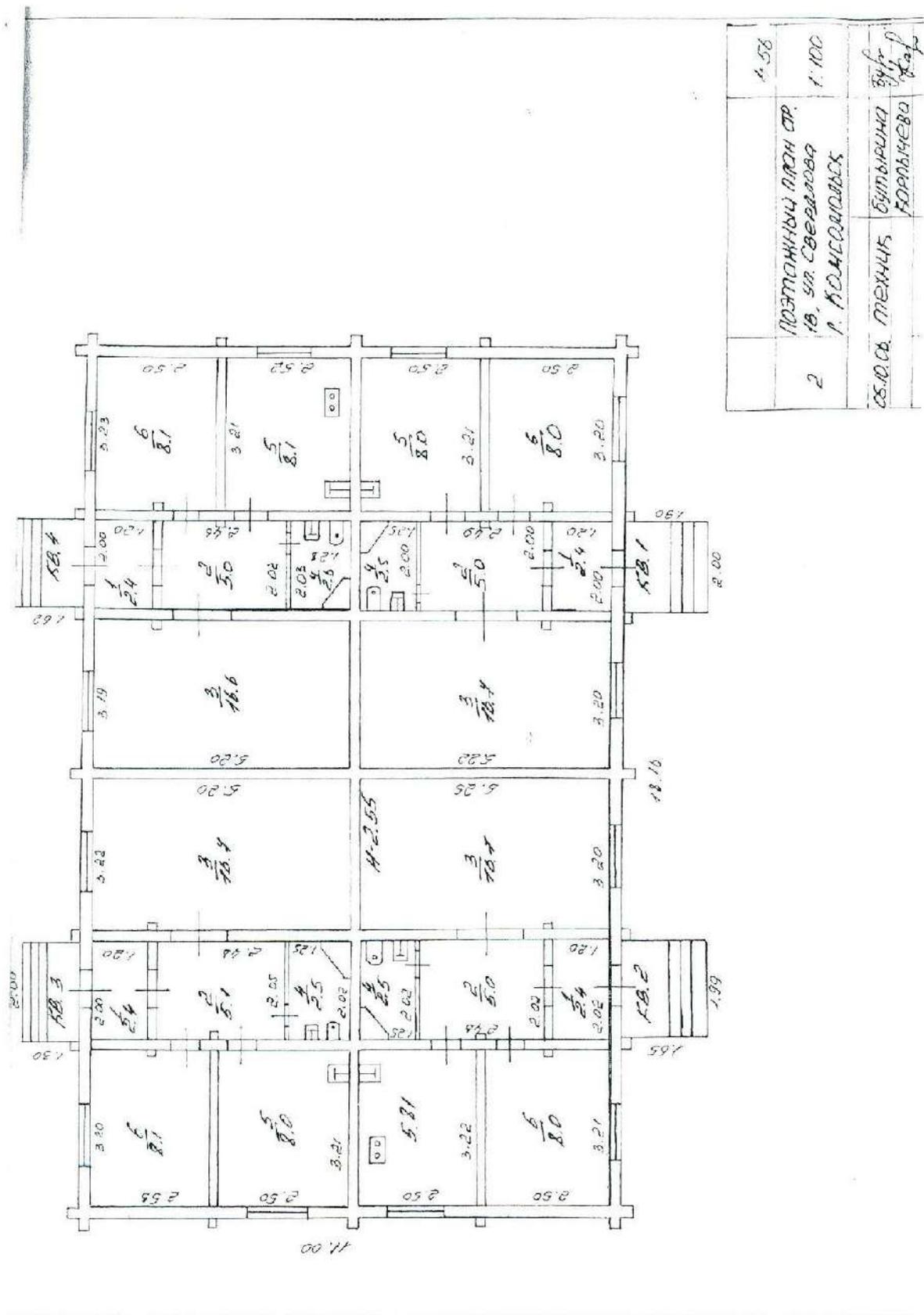
Площадь квартир 170,9 кв. м., в том числе жилая площадь 98,9 кв. м.

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

1-комнатных				2-комнатных				3-комнатных				4-комнатных				5 и более комнат				Всего			
количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь														
	общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
				4	170,9	170,9	98,9													4	170,9	170,9	98,9

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено:											
кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		в мансардных этажах				в цокольных этажах				в подвалах			
квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
4	8	170,9	98,9																				



2	ПОЭТОМОННЫ ЛОЖ ОД. 18. УИ. СВЕРДЛОВА	4.58
ОС.Ю.ОС. МЕХНИС	БУТЫРИНА ФОРЫШЕВА	1.100
	БУФ. КОФ.	

Лист по плану	Этаж	№ квартиры	№ на плане	Наименование помещений	Формула подсчета площади помещений						Общая площадь квартиры	В т.ч. площадь:			Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования	Средняя высота помещений для пересчета в кв. м	Примечание
					6	7	8	9	10	11		Квартира	Жилая	Поскожная				
1	2	3	4	5														
		5	5	Кухня			8,1											
		6	6	Жилая			8,0	8,0										
					Итого по кв. 2:						42,7	42,7	24,7	18,0				
A	1	3	1	Тамбур			2,4											
			2	Прихожая			5,1										2,55	
			3	Жилая			16,7	16,7										
			4	Санузел			2,5											
			5	Кухня			8,0											
			6	Жилая			8,1	8,1										
					Итого по кв. 3:						42,8	42,8	24,8	18,0				
A	1	4	1	Тамбур			2,4											
			2	Прихожая			5,0										2,55	
			3	Жилая			16,6	16,6										
			4	Санузел			2,6											
			5	Кухня			8,1											
			6	Жилая			8,1	8,1										
					Итого по кв. 4:						42,8	42,8	24,7	18,1				
					Итого по дому:						170,9	170,9	98,9	72,0				

II. Техническое описание здания или его основной пристройки

Литера А

Число этажей 1

Год постройки 2006 г.

№ № п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	2	3	
1	Фундамент	Бутовый ленточный	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Бревенчатые	
3	Перегородки	Бревенчатые	
4	Чердачные	Деревянные по деревянным балкам, стальные	
	Междуетажные		
	Подвальные		
5	Крыша	Шиферная по деревянной обрешетке	
6	Полы	Дощатые, покрыты лаком	
7	Проемы	окна	Двухстворные пластиковые
		двери	Филончатые
8	Отделка	Наружная	
		Внутренняя	Стены, потолок покрыты лаком
9	Отопление	лучевое	
		калориферное	
		АГВ	
		другое	Электрическое
		центральное	
	Электро- и сантехнические устройства	электричество	Проводка открытая, 220 В
		водопровод	Центральный
		канализация	Центральная
		горячее водоснабжение	Электроводонагреватель
		ванна	Душевая кабина
газоснабжение			
напольные электроплиты		В наличии	
телефон			
радио			
телевидение		Индивидуальная антенна	
сигнализация			
мусоропровод			
лифт			
вентиляция			
10	Крыльца		
	Лестницы	Цементные отмостки	

Физический износ здания в %

0 %

III. Благоустройство площади квартир здания и строения (кв.м)

Водопокоп	Категория	Отопление								Ванны и души				Горячее водоснаб.	Газовое снабжен.	Лифты			Телефоны	Панельная плита	Электричество							
		центральное								с гор. водой	с твз. колонкой и эл. колон.	с дров. колонкой	Бассейн			Сауна	центральное	от колонки				сетевое	балконное	Мусорозвод	гидроаккумулятор	грузовой		
		от ТЭЦ	от пром. предприятий	от кварт. котельной	от АГВ и др.	калориферное	электрическое	без колонки и гор. вода																				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
170,9	170,9									170,9			170,9														170,9	170,9

IV. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость Нет сведений руб.
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) Нет сведений руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2000 г. 364971 руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Поттужный план	1:100	1	
2	Экспликация к поттужному плану	-	1	

Паспорт выдан 18 апреля 2006 г.

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений (доверенность № 811 от 17.02.2006 г.)
И.И. Карнычева /Карнычева И.И./

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ

Адрес (местоположение):

Область, республика, край Ивановская
Район Комсомольский муниципальный
Населенный пункт г. Комсомольск
Улица Свердлова
Дом 1г

Технический паспорт

на Здание хозяйственного блока
наименование объекта учета

Технический паспорт составлен для целей государственной
регистрации прав на недвижимое имущество

(дата обследования
объекта учета)

05.10.2006

Номер	порядковый	457
	инвентарный	24.213.002.000004570
	кадастровый	37:08:050302:0032:002:000004570

11.10.2006
24.213.002.000004570
Техник

Строит-во-переоборудовани

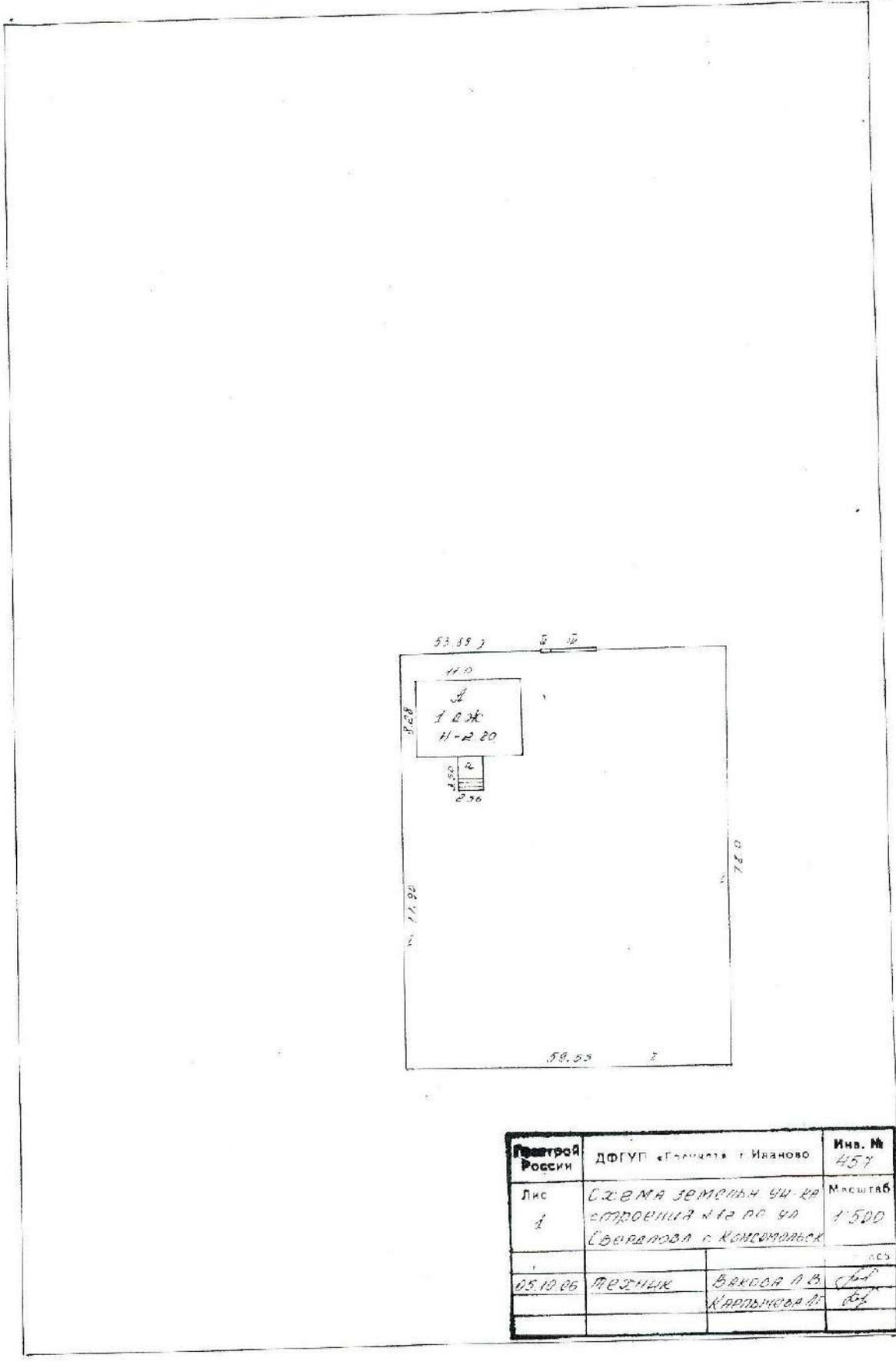
11.10.2006
Техник

провед

05.10.2006

Техник





Российская Россия	ДФГУП «Геоинформатика и Имяново»	Имя. № 457
Лис 1	С.З.В.МА ЗЕМЕЛЬН. УЧ. ЧА. СТРОИТЕЛЬНАЯ ЧА. ПО. ЧА. Свердловская с. Комсомольск	Масштаб 1:500
05.10.06	ТРЕЗНИК	ВАНДОВА О.В.
		КАРПЕНКО А.И.

I. Регистрация прав собственности.

(Регистровый №)

Фонд

г/ф

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица свидетельствующего правильность записи
2008	ООО "Винниградский завод"	Итого выданы 100 кв. м. в общей собственности ООО "Винниградский завод" на основании выданных 24.08.2008 г. документов.		
2008	ООО "Винниградский завод"	Итого выданы 100 кв. м. в общей собственности ООО "Винниградский завод" на основании выданных 24.08.2008 г. документов.		
		Итого выданы 100 кв. м. в общей собственности ООО "Винниградский завод" на основании выданных 24.08.2008 г. документов.		
		Итого выданы 100 кв. м. в общей собственности ООО "Винниградский завод" на основании выданных 24.08.2008 г. документов.		
		Итого выданы 100 кв. м. в общей собственности ООО "Винниградский завод" на основании выданных 24.08.2008 г. документов.		
		Итого выданы 100 кв. м. в общей собственности ООО "Винниградский завод" на основании выданных 24.08.2008 г. документов.		
		Итого выданы 100 кв. м. в общей собственности ООО "Винниградский завод" на основании выданных 24.08.2008 г. документов.		
		Итого выданы 100 кв. м. в общей собственности ООО "Винниградский завод" на основании выданных 24.08.2008 г. документов.		
		Итого выданы 100 кв. м. в общей собственности ООО "Винниградский завод" на основании выданных 24.08.2008 г. документов.		
		Итого выданы 100 кв. м. в общей собственности ООО "Винниградский завод" на основании выданных 24.08.2008 г. документов.		
		Итого выданы 100 кв. м. в общей собственности ООО "Винниградский завод" на основании выданных 24.08.2008 г. документов.		

II. Экспликация земельного участка - кв. м.

Площадь участка.			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая		
		100,1					

III. Благоустройство здания - кв. м.

Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Телефон
		от групповой (квартирной) котельной	электрическое	от АГВ	печное		С централизован. горяч. водоснаб.	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые	
77,0	77,0		77,0								77,0				

Описание конструктивных элементов и их технического состояния

Литера А Год постройки 2006 Число этажей 1

Группа капитальности IV Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ в %	% износа к строению гр. 7* гр.8/100	Текущие изменения		
									износ в %		
									элементов	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9			
1	Фундаменты	бутовый ленточный	хорошее	5	1	5	0	0,0			
2	а. Стены и их наружная отделка	бревенчатые	хорошее	25	1	25	0	0,0			
	б. Перегородки	бревенчатые	хорошее								
3	Перекрытия	Чердачные	Деревянное утепленное	8	1	8	0	0,0			
		Междуэтажные									
		Подвальные									
4	Крыша	шиферная	хорошее	6	1	6	0	0,0			
5	Полы	плиточные, деревянные	хорошее	16	1	16	0	0,0			
6	Проемы	Оконные	двухстворчатые пластиковые	9	1	9	0	0,0			
		Дверные	филенчатые								хорошее
7	Внутренняя отделка	стены, под,потолок покрыты лаком	хорошее	9	1	9	0	0,0			
8	Санитарное и электротехническое	отопление	1,000	19	1	19	0	0,0			
		водопровод	1,000								
		канализация	1,000								
		горячее водосн.									
		ванны									
		электроосвещ.	1,000								хорошее
		радио									
		телефон									
		вентиляция	1,000								
		лифты									
		сигнализация									
9	Прочие работы	отметки	хорошее	3	1	3	0				
Итого:						100		0,0			

% износа по формуле: % износа(гр.9)/удельный вес(гр.7)*100

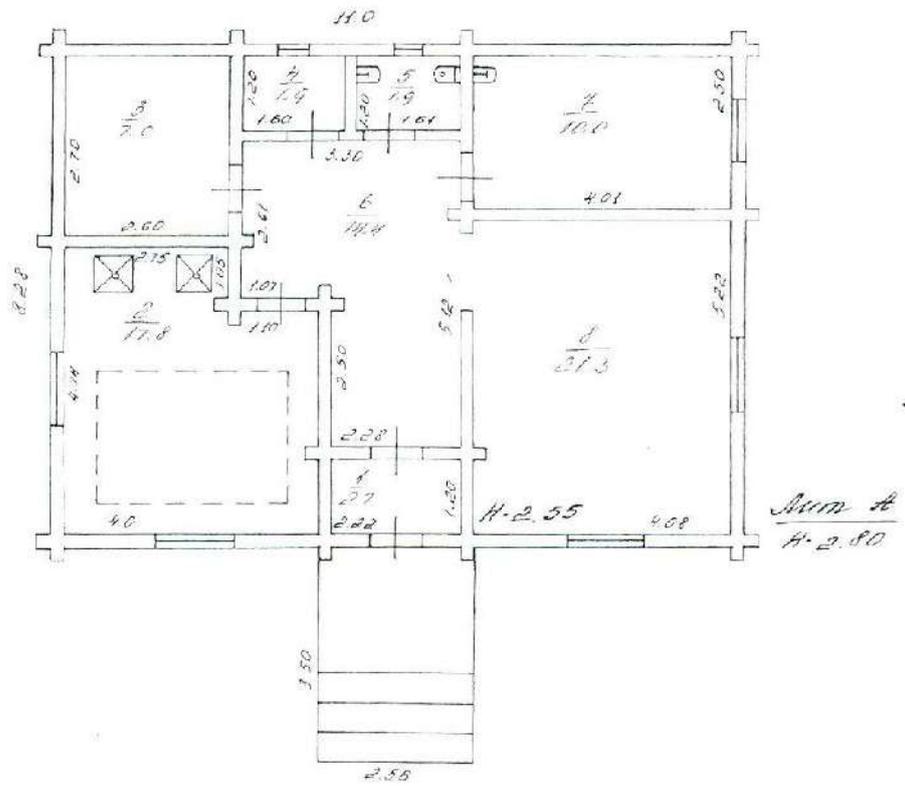
0 %

XI. Техническое описание служебных пристроек

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Литера	Навес			Литера Г3		
			Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
1	Фундаменты							
2	Стены и перегородки							
3	Перекрытия							
4	Полы							
5	Проемы							
6	Отделочные работы							
7	Электроосвещение							
	Итого:		100	X		100	X	
	Формулы для подсчета площади объема							
1	Фундаменты							
2	Стены и перегородки							
3	Перекрытия							
4	Полы							
5	Проемы							
6	Отделочные работы							
7	Электроосвещение							
	Итого:		100	X		100	X	
	Формулы для подсчета площади объема							

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем - куб.м., площадь - кв.м.)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес	Климатич. район										
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18



Гострой Г. 10		М.в. №
		458
2	ПОЖАРИЩНЫЙ РАЙОН СТРОИТЕЛЬНАЯ 42а по ул. СЕРДЮКОВА Г. КОМСОМОЛЬСК	1.100
05.10.06	ПРОЖИЛИК	ВАЛОВА Л.В. ХРАТЕНОВА И.Г.
		И.И. И.И.

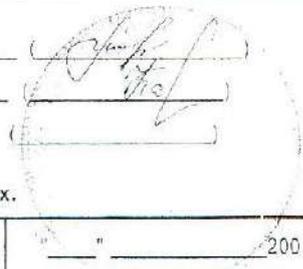
XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений	Материал конструкции	Размеры		Площадь (кв. м.)	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			Длина (м)	Ширина, высота (м)									
I	Забор	бетонный	269,34	1,95		18	72в	м	24,5	1	6599	0	6599
II	Ворота	железные	4,76	2,2	10,5	18	74б	м 2	34,0	1	357	0	357
III	Калитка	железная	0,90	2,2	2,0	18	74б	м2	34,0	1	68	0	68
	Итого										7024		7024

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969 г.	5355	5355			7024	7024	12378	12379

" 05 " 10 2006 г. Исполнил Вакова Л.В.
 " 18 " 11 2006 г. Проверил Карпычева Л.Г.
 " " " 200 г. Начальник бюро



XV. Отметка о последующих обследованиях.

Дата обследования	" " " 200 г.	" " " 200 г.	" " " 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе юридического лица,
образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации,
по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года №146-ФЗ, юридическому лицу **Закрытое акционерное общество "Промышленно-инвестиционная компания "ТИСЭ"**, ОГРН: 1037739869705

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

местонахождение **125047, г.МОСКВА, БРЕСТСКАЯ 1-Я УЛ, д.15**

(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

сведения о регистрации:

вид документа **Свидетельство о государственной регистрации юридического лица**
(наименование)

реквизиты документа **77 007104002 19 сентября 2003 года**

(серия, номер и дата регистрации / реквизиты нормативного правового акта)

наименование органа, выдавшего /утвердившего/ документ **Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве**

и подтверждает постановку юридического лица на учет

19 сентября 2003 года

(число, месяц, год постановки на учет)

По месту нахождения в **Инспекции МНС России № 10 по Центральному административному округу г.Москвы**

(наименование налогового органа и его код)

7	7	1	0
---	---	---	---

и присвоение ему

Идентификационного

номера налогоплательщика:

ИНН юридического
Лица

7	7	1	0	5	0	6	2	0	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

с кодом причины
постановки на учет

7	7	1	0	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата выдачи свидетельства

19 сентября 2003 года

(число, месяц, год постановки на учет)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утери.

Заместитель Руководителя Межрайонной инспекции МНС России № 39 по г.Москве



Третьякова М.В.

(подпись, фамилия, имя, отчество)

серия **77** №

007104003

Форма №

Р 5 1 0 0 1

+

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

Закрытое акционерное общество "Промышленно-инвестиционная компания "ТИСЭ"
(полное наименование создаваемого юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО "ТИСЭ"

(сокращенное наименование юридического лица)

Закрытое акционерное общество "Промышленно-инвестиционная компания "ТИСЭ"
(фирменное наименование)

«19» «сентября» «2003» за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц (прописью)) (год)

1 0 3 7 7 3 9 8 6 9 7 0 5

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве

(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель Руководителя Межрайонной
инспекции МНС России № 39 по г. Москве

Третьякова М.В.
(подпись, Ф.И.О.)



серия 77 № 007104002



АО "Зарубежнефть"

УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОПЕРАЦИИ, ПРОВЕДЕННОЙ ПО ЛИЦЕВОМУ СЧЕТУ

№ 04-02/7743 от 11.12.2017

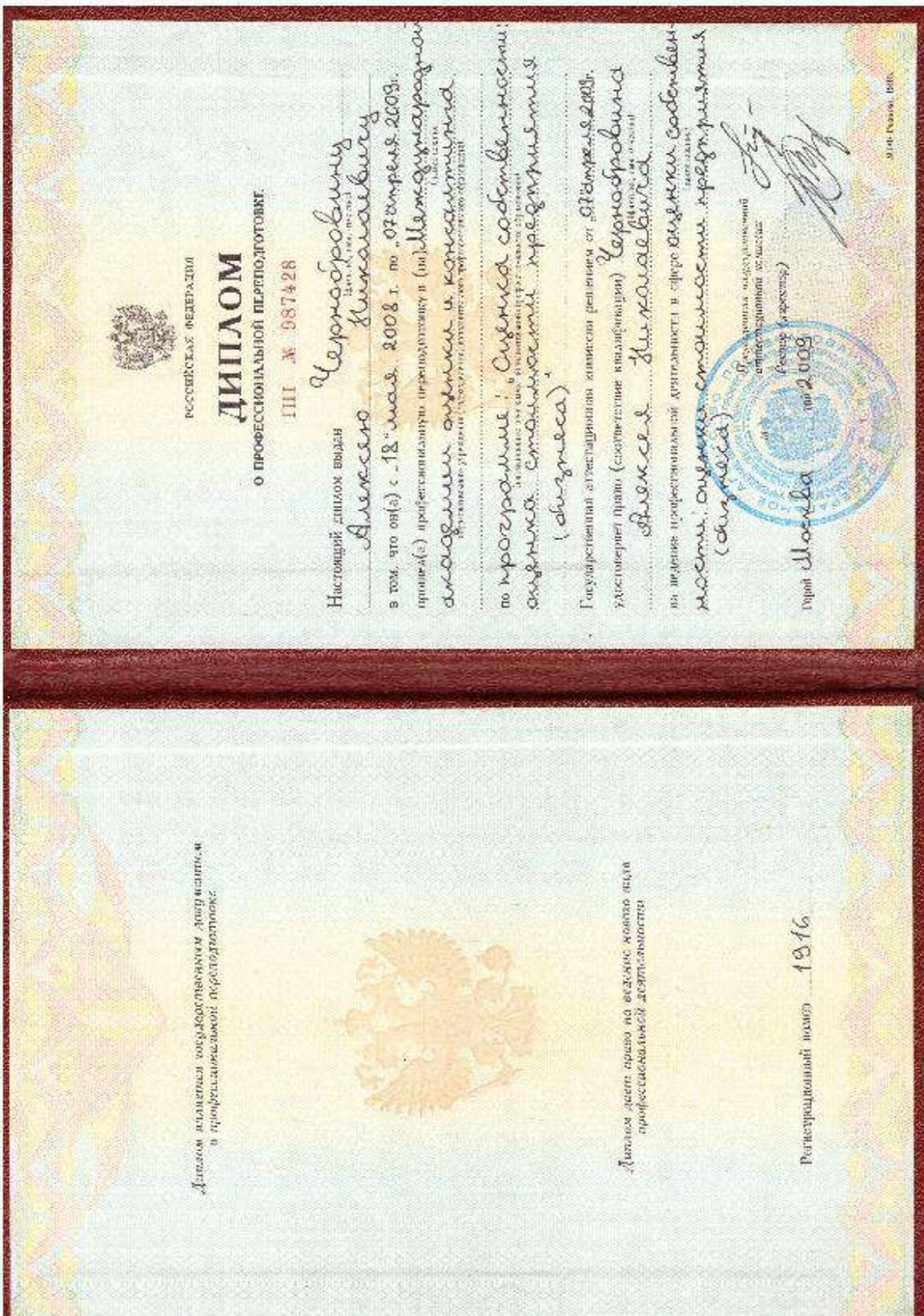
Эмитент ценных бумаг	
Полное наименование	Закрытое акционерное общество "Промышленно-инвестиционная компания "ТИСЭ"
Номер и дата государственной регистрации	1037739869705 от 19.09.2003
Наименование органа, осуществившего регистрацию	Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
Место нахождения	125047 Москва г, Брестская 1-я ул, дом № 15
Дата выдачи уведомления	11.12.2017 11:35:11
Вид операции	Переход прав собственности /исполнение поручения/
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг	1-01-49676-Н
Вид (категория) ценных бумаг	Обыкновенные акции
Количество ценных бумаг	15000 (Пятнадцать тысяч) штук
Списано с лицевого счета зарегистрированного лица	
Полное наименование (Ф. И. О.)	Акционерное общество "Зарубежнефть"
Вид	Владелец
Номер лицевого счета	1512253
Зачислено на лицевой счет зарегистрированного лица	
Полное наименование (Ф. И. О.)	Акционерное общество "СОГЛАСИЕ"
Вид	Владелец
Номер лицевого счета	1512251
Дата внесения записи в реестр	11.12.2017
Основание для внесения записи в реестр	
Входящие номер и дата документа	77720 от 06.12.2017
Собственные номер и дата документа	договор купли-продажи № 46-611/17 от 04.12.2017
Регистратор	
Полное наименование регистратора	Акционерное общество "Регистраторское общество "СТАТУС"
Место нахождения и телефон регистратора:	Россия, 109544, г. Москва, ул. Новорогожская, д. 32, стр. 1 тел.: (495) 974-83-50

Заместитель начальника регистрационного
отдела операционного управления



И.В.Егорова

Исполнитель: М.В.Билютина
Тел.: 8(495) 974-83-47





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Чернобровин Алексей Николаевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7507 № 050367, выдан 22.05.2007г.

Отделением № 2 УФМС России по Челябинской области в
Правобережном районе гор. Магнитогорска

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«16» мая 2016г., регистрационный № 009879

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 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «16» мая 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0020968 *

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№ 170E0B40R1236

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - ЧЕРНОБРОВИН АЛЕКСЕЙ НИКОЛАЕВИЧ

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Страховая премия	
1 000 000 (Один миллион) рублей	2 160 (Две тысячи сто шестьдесят) рублей	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,216% от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «28» марта 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «23» марта 2017 г.	по «22» марта 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4, Филиал САО «ВСК» «ВСК-Москва»

От имени Страховщика:

А.В. Юришева/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «22» марта 2017г.

ПОЛИС № 922/1208770460
(к Договору страхования № 922/1208770460)
страхования гражданской ответственности организации,
закрывающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса 27 апреля 2017г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ЗАО «Гориславцев и К. Аудит» Юридический адрес: 103009 г. Москва, ул. Б.Никитская, д. 17, стр. 2 Гос. рег. № 1027700542858 ИНН 7710255856 E-mail reception@gorislavtsev.ru Телефон / факс 8(495)280-73-30
1. Срок действия полиса:	с 00 часов 00 минут 28.04.2017г. по 24 часа 00 минут 27.04.2018г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 28 апреля 2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	550 001 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов одна тысяча) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Лимиты ответственности:	Согласно Договору страхования
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Страховая премия:	100 000 (Сто тысяч) рублей
8. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
9. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1208770460 от 27.04.2017г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Коньшева О.Б.	Код 19935

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

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)

