

Адрес оценщика : Волгоградская обл. г.Новоаннинский пер.К.Либкнехта 9 офис 302

ОТЧЕТ №59-05/23-он

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения , площадью. 304,4 кв.м., кадастровый номер 34:11:080003:4138, с земельным участком пл. 786 кв.м. , кадастровый номер 34:11:080004:2259 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул.Ленина 55 пом.111.

заказчик	Администрация Киквидзенского муниципального района Волгоградской области
оценщик	Потаенков Александр Куприянович
квалификационный аттестат	№026258-1 от 22.07.2021г., направление «Оценка недвижимости».
квалификационный аттестат	№ 029284-2 от 06.09.2021г., направление «Оценка движимого имущества».
саморегулируемая организация оценщика	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО), регистрационный номер №002251
дата оценки	05.05.2023г.

2023 г.

Саморегулируемая организация оценщика
Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» р.н. 002251

муниципального района
Главе Киквидзенского
Муниципального района
Савину Сергею Николаевичу

Уважаемый
Сергей Николаевич!

В соответствии с договором от 05.05.2023г. , мной независимым оценщиком Потаенковым Александром Куприяновичем, была произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения , площадью. 304,4 кв.м., кадастровый номер 34:11: 080003:4138, с земельным участком пл. 786 кв.м. , кадастровый номер 34:11:080004:2259 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул.Ленина 55 пом.111.

Цель оценки получение исходных данных при принятии управленческих решений при купле-продаже объекта. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Должен заметить, что данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Оценка произведена на 05.05.2023 г.

Проведенные исследования, расчеты и анализ, позволяют сделать выводы:

Общее заключение.

№п.п.	Наименование зданий, сооружений	Лит.	Площадь кв. м.	Рыночная стоимость без учета НДС	НДС 20%	Рыночная стоимость с учетом НДС
1	Нежилое помещение площадью 304,4 кв.м., кадастровый номер 34:11:080003:4138, с земельным участком пл. 786 кв.м. , кадастровый номер 34:11:080004:2259 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул.Ленина 55 пом.111.	A,a,a1	304,4	3395000	507000	3902000
	В том числе:					

Рыночная стоимость объекта недвижимости

Нежилое помещение площадью 304,4 кв.м., кадастровый номер 34:11: 080003:4138 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул.Ленина 55 пом.111.		304,4	2535000	507000	3042000
Земельный участок пл. 786 кв.м. кадастровый номер 34:11: 080004:2259 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул.Ленина 55 пом.111.		786	860000		860000

Стоимость определена с учетом НДС 20%.

Стоимость определена с учетом технического состояния, износа объекта, а также цен сложившихся на аналогичные объекты.

Уважаемый Сергей Николаевич, если у Вас возникнут какие-либо неясности или вопросы по анализу и исследованиям, приведенным в отчете, обращайтесь лично ко мне по адресу: Волгоградская область г. Новоаннинский пер. Карла Либкнехта, 9 офис 302 понедельник – пятница с 8 до 18 часов или по т(84447)3 – 34-61, сотовая связь 89610707652, 89272529040. в любое время. E-mail Potaynkovw @yandex.ru

В случае возникновения потребности в данного рода услугах буду рад в дальнейшем сотрудничать с Вами.

Оценщик:  Потаенков А.К.

Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), регистрационный номер №002251



ОПИСЬ

№ п.п.	Наименование документа	Количество стр, листов	Примечание
1	Отчет	1-75	
2	Приложение №1, скриншоты использованных аналогов	76-98	
3	Приложение №2, фотоматериалы	99-101	
4	Приложение №3, копии правоустанавливающих, технических, проектно-сметных и иных документов на объект.	102-121	
5	Приложение №4, копии документов устанавливающих правомочность оценщика, о страховой ответственности оценщика и копии документов подтверждающих его квалификацию.	122-130	
	Итого	130	

|| 2 | Приложение №1 скриншоты | Оценщик: Потаенков | 76-98 | ||



|| | документ подтверждающий...

СОДЕРЖАНИЕ

№п.п.	Раздел	Наименование	Страница
1	Раздел I	Основные факты и выводы	6
2	1.1.	Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.	6
3	1.2.	Результаты оценки, полученные различными подходами	6
4	1.3.	Итоговая величина стоимости объектов	6
5	Раздел II	Основание для проведения оценки	6
6	Раздел III	Задание на оценку.	6
7	Раздел IY	Заявление о соответствии.	6
8	Раздел Y	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
9	Раздел YI	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	12
10	Раздел YII	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
11	Раздел YIII	Перечень использованных при проведении оценки объекта данных с указанием источников их получения	16
12	Раздел IX	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения., термины и определения, методология	16
13	Раздел X	Информация о факторах оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.	21
14	Раздел XI	Описание объекта	24
15	Раздел XII	Анализ рынка объекта	32
16	Раздел XIII	Расчеты и выводы	35
17	13.1.	Затратный подход	35
18	13.2.	Сравнительный подход	52
19	13.3.	Доходный подход	70
20	Раздел XIY	Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости и заключение	71
21		Перечень нормативно-методической литературы	74

II 10 I Раздел XIII I расчеты и выводы

I 35 II

II 21 I I Перечень нормативно-методической литературы

I 74 II

Заказчиком поставлен вопрос.

1. Какова рыночная стоимость объекта недвижимости нежилого помещения площадью 304,4 кв.м., кадастровый номер 34:11: 080003:4138, с земельным участком пл. 786 кв.м., кадастровый номер 34:11:080004:2259 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул.Ленина 55 пом.111 ?

ОТЧЕТ № 59-05/23-он

РАЗДЕЛ I: Основные факты и выводы	
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект	
Наименование объекта	Объект недвижимости, нежилое помещение , площадью. 304,4 кв.м., кадастровый номер 34:11: 080003:4138, с земельным участком пл. 786 кв.м., кадастровый номер 34:11:080004:2259 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул.Ленина 55 пом.111 .
Адрес объекта	Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул.Ленина 55 пом.111 .
Собственник объекта	Муниципальная собственность Киквидзенского муниципального района Волгоградской области.
Имущественные права	Полное право собственности, согласно Выписки из ЕГРН
1.2. Результаты оценки, полученные различными подходами	
1. Затратный подход	Применен только для обоснования износа, обоснование в разделе
Земельный участок пл. 786 кв.м.	1094,76 руб . кв.м.
2. Сравнительный подход, без учета земельного участка без учета НДС	8328. руб. кв.м.
Вес	1
3. Доходный подход	Не применялся обоснование в разделе.
1.3. Итоговая величина стоимости объектов	
Проведя осмотр, анализ и расчеты рыночную стоимость объекта без учета НДС определяю	3395000 рублей
Нежилое помещение , площадью. 304,4 кв.м., кадастровый номер 34:11: 080003:4138, без учета НДС.	2535000 рублей
Земельный участок пл. 786 кв.м., кадастровый номер 34:11:080004:2259	860000 рублей
Договор на проведение оценки	№45от 05.05.2023 г.

РАЗДЕЛ II. Основание для проведения оценки.	
2.1 Договор на проведение оценки	№45от 05.05.2023 г.

РАЗДЕЛ 111.Задание на оценку.

Идентификация объекта оценки (п. 3.1 ФСО № IV)	Объект недвижимости, нежилое помещение , площадью. 304,4 кв.м., кадастровый номер 34:11: 080003:4138, с земельным участком пл. 786 кв.м. ,кадастровый номер 34:11:080004:2259 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул.Ленина 55 пом.111 .
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) в соответствии с п.8 ФСО-7:	Объект недвижимости, нежилое помещение , площадью. 304,4 кв.м., кадастровый номер 34:11: 080003:4138, с земельным участком пл. 786 кв.м. ,кадастровый номер 34:11:080004:2259 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул. Ленина 55 пом.111 , Лит.А.а,а1, деревянный, обложен ½ силикатного кирпича..
Характеристика объекта	Нежилое помещение с земельным участком.
Идентификация объекта оценки (п. 3.1 ФСО № IV)	Объект недвижимости, нежилое помещение , площадью. 304,4 кв.м., кадастровый номер 34:11: 080003:4138, с земельным участком пл. 786 кв.м. ,кадастровый номер 34:11:080004:2259 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул.Ленина 55 пом.111 .
Предпосылки стоимости (п.3.4 ФСО № IV):	Текущее использование
Количество этажей	1
Подвал	Нет
Площадь	304,4 кв.м.
Лит.А, а, а1	Наименование
Объект	Нежилое помещение
Год ввода по завершении строительства	1926
Кадастровый номер помещения	34:11: 080003:4138
Источники характеристик объекта и краткая характеристика.	Выписки из ЕГРН, технический паспорт.
Выписка из ЕГРН на помещение	От 02.05.2023г. №КУВИ-001/2023-101928742
Вид права	Муниципальная собственность Киквидзенского муниципального района.
Технический паспорт на жилой дом	По состоянию 10.11.2010г.
Физический износ по данным технического паспорта на дату его составления	50%
Земельный участок пл. Год ввода по завершении	786 кв.м. 1926

Рыночная стоимость объекта недвижимости

Вид права на земельный участок	Муниципальная собственность Киквидзенского муниципального района.
Выписка из ЕГРН на земельный участок	От 02.05.2023г. №КУВИ-001/2023-101925811
Кадастровый номер	34:11:080004:2259
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Предпринимательство
Обременения объекта	Не имеет.
Поручение на проведение оценки	Оценку поручено провести Потаенкову Александру Куприяновичу частнопрактикующему оценщику, саморегулируемая организация оценщика- ассоциация Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) регистрационный номер 002251, проверка на сайте сети Интернет www.Srorgoo.ru
Цель оценки (п. 3.2 ФСО № IV):	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Получение исходных данных при продаже объекта на торгах, после публичной оферты.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость, без указаний границ интервала, в котором может находиться стоимость.
Дата оценки (п.3.6 ФСО № IV):	05.05.2023г. в соответствии с датой последнего осмотра объекта
Дата обследования объекта	05.05..2023г.
Дата составления отчета ст. 11 ФЗ-135)	10.05.2023 г.
Срок проведения оценки	05-10.05.2023г.
Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО III (п. 3.7 ФСО № IV, п. 8 ФСО-7)	Ограничения (обременения) – Не зарегистрировано.
Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом (п.3.3. ФСО № IV)	Оценка производится в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности № 135-ФЗ от 29 декабря 1998 года с изменениями и дополнениями на дату оценки
Порядковый номер отчета (ст. 11 ФЗ-135):	№ 59-05/23-он, в 2023г.(59п.н. -05(май)/23(год)-он(оценка недвижимости)
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с ФСО III, раздел 2 (п.3.6 ФСО № IV)	Не известны
Поручение на проведение оценки	Оценку поручено провести Потаенкову Александру Куприяновичу частнопрактикующему оценщику, саморегулируемая организация оценщика- ассоциация Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) регистрационный номер 002251, проверка на сайте сети Интернет www.Srorgoo.ru
Порядок и сроки представления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации.	Необходимые материалы и информация для проведения оценки до заказчика доведены и должны быть предоставлены не позднее 8 часов 05.05.2023 г.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (п.3.8 ФСО № IV):	Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.
Форма составления отчета об оценке (п.3.9 ФСО № IV):	Отчет составлен на бумажном носителе, пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком который провели оценку, а также скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (п.4,2 ФСО № IV):	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты (в том числе оценщики) не привлекались
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) в соответствии с п.4.3 ФСО № IV:	Пользователи Отчета – Заказчик, Исполнитель, вышестоящие организации.
Специфические требования к отчету об оценке (п.4.5 ФСО № IV):	Отсутствуют
Дополнительные исследования и определение иных расчетных величин (п.4,6 ФСО № IV):	Не требуются
Документально подтвержденные обременения в отношении объекта оценки (п.7 ФСО-7):	Отчет составлен на бумажном носителе, пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком который провели оценку, а также скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии обременений в отношении объекта оценки
Формы представления итоговой стоимости (п.4.4 ФСО № IV):	Итоговая величина стоимости представляется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. Отражать суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость, в отчете не требуется
Срок, в течении которого итоговая величина стоимости объекта оценки может быть рекомендуемой для целей совершения сделки (ст. 12 ФЗ-135):	6 месяцев
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку (п.3.9 ФСО № IV):	отсутствует
Заказчик	Администрация Киквидзенского муниципального района Волгоградской области, собственник объекта
Допущения и ограничения на которых основывается оценка.	
Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости. Другие, более общие, допущения и ограничения указаны в разд. У1	

и для целей совершения сделки (ст. 12 ФЗ-135)

Основные результаты.

и (п.3.9 ФСО № IV):

Таблица №1
Рублей

Рыночная стоимость объекта недвижимости

№п.п.	Наименование зданий, сооружений	Стоимость 1 кв.м. без учета НДС.	Площадь кв. м.	Рыночная стоимость без учета НДС, с округлением до четвертой значащей цифры.	НДС 20%	Рыночная стоимость с учетом НДС
1	Нежилое помещение , площадью 304,4 кв.м., кадастровый номер 34:11:080003:4138, с земельным участком пл. 786 кв.м. , кадастровый номер 34:11:080004:2259 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул.Ленина 55 пом.111.		304,4			3902000
	В том числе:					
	Нежилое помещение , площадью 304,4 кв.м., кадастровый номер 34:11:080003:4138 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул.Ленина 55 пом.111.	8328	304,4	2535000	507000	3042000
	Земельный участок пл. 786 кв.м. , кадастровый номер 34:11:080004:2259 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул.Ленина 55 пом.111.	1094,76	786	860000		860000

Общее заключение.

Проведя осмотр, анализ и расчеты, можно сделать следующие выводы рыночная стоимость объекта составляет 3902000 (три миллиона девятьсот две тысячи) рублей.
Стоимость определена с учетом НДС.

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости для получения исходных данных при принятии управленческих решений и к покупке-продаже объекта. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев, с даты составления отчета об оценке стоимости.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

К оценке представлены.

Таблица №2

№П.П.	НАИМЕНОВАНИЕ	ГОД ПОСТРОЙКИ/ ВЫПУСКА	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЯ КВ.М.	ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КВ.М.
1	<p>Объект недвижимости, нежилое помещение , площадью. 304,4 кв.м. с кадастровый номер 080003:4138, с земельным участком пл. 786 кв.м. кадастровый номер 34:11:080004:2259 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул.Ленина 55 пом.111 .</p>	1926	304,4	786

Организация процесса оценки. Рассмотрение заявления о необходимости проведения оценки. Анализ объема и последовательности выполнения работ по осмотру и оценке объекта. Подготовка расчета стоимости работ, проекта договора об оценке объекта и постановка задачи на проведение оценки. Изучение руководящих документов и документов на объект, предоставленных заказчиком.

Осмотр и проверка объектов. Идентификация объектов по учетным регистрационным документам. Осмотр и проверка объекта. Изучение и анализ учетных документов организации по эксплуатации и ремонту объекта.

Сбор общих данных и их анализ. Сбор и анализ данных, характеризующих факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах региона, города и района эксплуатации объекта.

Сбор специальных данных и их анализ. Подбор объектов-аналогов. Сбор и анализ более детальной информации, относящейся как к объекту оценки, так и к сопоставляемым с ним объектам. Сбор ценовой информации на вторичном рынке объектов, материалов, работ и услуг по обслуживанию и ремонту объектов. Изучение информационного обеспечения процесса оценки.

Проведение расчетов. Проведение расчетов состояния параметров объектов, работ и услуг в отношении оцениваемого объекта. Определение износа оцениваемого объекта. Расчет всеми применимыми к объекту подходами , для расчета рыночной стоимости объекта оценки: затратным, сравнительным.. Определение ликвидационной стоимости.

Подготовка отчета об установленной рыночной и ликвидационной стоимости. Определение

окончательной рыночной стоимости объекта оценки. Сведение воедино и изложение в отчете всех данных полученных на предыдущих этапах процесса оценки. Определение ликвидационной стоимости. Представление, в установленный срок, отчета заказчику.

РАЗДЕЛУ: Заявление о соответствии.

Я, нижеподписавшийся, настоящим заявлением удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

1. Приведенные в отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предложения и выводы, были собраны мной с наибольшей степенью использования моих знаний и умений, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
2. Содержащиеся в отчете анализ, высказанные мнения, полученные выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями, и выводами.
3. Я не имею ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действую непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Мое вознаграждение не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете и выражено в фиксированной сумме согласно договора.
6. Я, считаю, что мой анализ мнения и выводы и расчеты были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с действующими Стандартами оценки.
7. Никто кроме лиц указанных в отчете не оказывал мне профессиональной помощи в подготовке данного отчета
8. Я ознакомил заказчика с требованиями законодательства в области оценочной деятельности, предъявил выписку из реестра о членстве в саморегулируемой оценочной организации и дипломы, подтверждающие получение профессионального образования в области оценочной деятельности
9. Я имею опыт работы по оценке аналогичных объектов (более 3000 объектов коммерческой недвижимости) и стаж самостоятельной работы по специальности 21 год.
10. Я, лично произвел осмотр объекта оценки, составляющего предмет данного отчета с 10⁰⁰ до 14³⁰

05.05.2023 года в отчете анализ, высказанные мнения, полученные выводы и заключения действительны

ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА _____ А.К.Потаенков

РАЗДЕЛ У: Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

5.1. Сведения о заказчике	
5.1. Сведения о заказчике	
Получение профессионального образования	Муниципальная собственность
Собственник	Администрация Киквидзенского муниципального района Волгоградской области, согласно реестру
Заказчик	Администрация Киквидзенского муниципального района Волгоградской области
Договор со стороны заказчика заключил	Глава Киквидзенского муниципального района Савин Сергей Николаевич, действующий согласно Устава
ИНН заказчика	3411014252
КПП	341101001
ОГРН	1023405781442 от 13.07.07г.
Юридический адрес заказчика	улица Мира, 55, станция Преображенская, Киквидзенский район, Волгоградская область, 403221.
E-mail	ra_kikv@volganet.ru

5.2. Сведения об оценщике	
5.2. Сведения об оценщике	
Ф. И. О.:	Потаенков Александр Куприянович
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт РФ 18 00 382536, выданный 17.04.2001г., ОВД Кировского района г.Волгограда
Местонахождение оценщика	Волгоградская области г. Новоаннинский ул.Рабочая 1 к60
Почтовый адрес	403958, Волгоградская области г. Новоаннинский ул.Рабочая 1 к 60
Номер контактного телефона	89610707652
Информация о членство в саморегулирующих организациях	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), регистрационный номер 002251, проверка на сайте сети Интернет www.Srorgoo.ru , www.srorgoo.ru
Местонахождение саморегулируемой организации оценщика	107078г. Москва ул.1-я Басманная 21, строение 1.
Квалификационный аттестат	Потаенков Александр Куприянович №026258-1 от 22.07.2021г., направление «Оценка недвижимости», действительно до 22.07.2024г. Копия, смотреть в Прил.№4.
Квалификационный аттестат	№ 029284-2 от 06.09.2021г., направление «Оценка движимого имущества».
Образование в области оценочной деятельности	-оценка стоимости недвижимости (очное), специальность – оценщик недвижимости, диплом профессиональной переподготовки ПП № 306363 от 16.03.01 г. Ростовский государственный строительный университет, институт подготовки и переподготовки. - оценка предприятий (бизнеса), (очно-заочное), специальность- оценщик, диплом профессиональной переподготовки, ПП№564154 от 14.06.2003г. Ростовский государственный строительный университет, институт подготовки и переподготовки..(ксерокопии прилагаются)
Повышение оценщика в 2006г	квалификации Свидетельство № 627 от 13 апреля 2006г., Ростовский государственный строительный университет
Повышение оценщика в 2009г.	квалификации Свидетельство №1022 от 12.02.2009г. Ростовский государственный строительный университет
Повышение оценщика в 2012г.	квалификации Свидетельство №1864 от 31.01.2012г. Ростовский государственный строительный университет
Повышение оценщика в 2015г.	квалификации Удостоверение №2012 г. от 31.01.2015гРостовский государственный строительный университет
Повышение судебного эксперта	квалификации Судебного эксперта по специальности .16.3. Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела в соответствии с условиями, заданными судом; разработка вариантов указанного раздела , свидетельство о повышении квалификации от 28.09.2011г. Южный университет менеджмента г.Краснодар.
Повышение судебного эксперта	квалификации Судебного эксперта по специальности .16.6. Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных

Рыночная стоимость объекта недвижимости

	здании, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта, свидетельство о повышении квалификации от 28.09.2011г. Южный университет менеджмента г.Краснодар.
Добровольное страхование профессиональной ответственности оценщика	СПАО «Ингострах», на лимит страховой ответственности 5000000 (пять миллионов) рублей, действительно по 05.12.2023 г. Полис №433- 594-122637/22 от 10.12.2021г.
Стаж работы в области оценочной деятельности	21 год, с ноября 2001г
ОГРН	304346129200069 от 18.10.2004г.
ИНН	344705613600
Адрес электронной почты	Potaynkovw @yandex.ru
Расчетный счет	Волгоградское РФ ОАО «Россельхозбанк» № 40802810146010000107
Образовательный уровень (базовое)	- высшее (очное) в 1977году. Диплом Г-1№059333 регистрационный №5383, специальность инженер по эксплуатации гусеничных и колесных машин
Образование в области оценочной деятельности	-оценка стоимости недвижимости (очное), специальность - оценщик недвижимости, диплом профессиональной переподготовки ПП № 306363 от 16.03.01 г. Ростовский государственный строительный университет, институт подготовки и переподготовки. - оценка предприятий (бизнеса), (очно-заочное), специальность- оценщик, диплом профессиональной переподготовки, ПП№564154 от 14.06.2003г. Ростовский государственный строительный университет, институт подготовки и переподготовки..(ксерокопии прилагаются)
Выполненные работы	- экспертизы по определению суда - оценки по заказу отделов по управлению муниципальным имуществом - оценки в интересах финансово-кредитных институтов - оценки для целей страховых компаний - оценка (переоценка) основных средств -оценки при внесении имущества в уставной капитал - оценки для целей граждан, предприятий и организаций
Виды выполняемых работ по оценке	- оценка недвижимости (все виды: жилая, коммерческая, земельные участки) - определение стоимости ущерба недвижимости (в т.ч. сметным методом) - оценка стоимости машин и оборудования - оценка стоимости транспортных средств
Сведения о привлекавшихся к проведению и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта	Не привлекались

РАЗДЕЛ У1: Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и только для указанных в нем целей. Использование отдельных положений и выводов отчета, а также всего отчета для других целей является некорректным.
2. Содержание отчета является конфиденциальным для оценщика и заказчика, за исключением: а) случаев представления его в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций, б) лицам или организациям по требованию или согласованию с которыми была произведена оценка, в) по требованию или для надобностей вышестоящих органов, тех лиц и организаций в интересах, которых или по согласованию с которыми была произведена оценка или вышестоящих организаций оценщика. Все остальные случаи, должны быть отдельно оговорены в Договоре или впоследствии согласованы с оценщиком.
3. Во избежание некорректного истолкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета без разрешения оценщика не допускаются.
4. Оценщик приводит обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки, только основных в части касающиеся объекта с учетом представленных и имеющихся у заказчика данных. Чертежи в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
5. Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра и изучения планов. Оценка не учитывала присутствия вредоносных материалов и веществ в окружении, а также стоимость их удаления. Оценщик не компетентен в определении таких веществ.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
7. Содержание отчета является конфиденциальным для оценщика и заказчика, за исключением: а) случаев. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом или в виде диапазона.
8. Мнения оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических и иных факторов, изменения местного и федерального законодательства, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта.
10. Оценщик возражает против того, чтобы заказчик или третьи лица использовали материалы отчета для повторной оценки другим оценщиком или проходили, какую-либо экспертизу в оценочных организациях имеющих равный юридический статус с оценщиком и конкурирующих с ним юридических и физических лиц, без согласования с ним, все спорные ситуации должны решаться на основании ст. 13 Закона РФ «Об оценочной деятельности».
11. При невозможности получить в полном объеме документы и информацию, необходимые для проведения оценки, в том числе от третьих лиц Исполнитель обязан отразить это в отчете.
12. Возражения Заказчика против содержания заключения в целом или части не могут рассматриваться в качестве основания расторжения договора или отказа от приемки работ. Заказчик имеет право расторгнуть настоящий договор по своей инициативе (письменно уведомив Исполнителя) только в тех случаях, когда Исполнитель не приступил своевременно к исполнению договора либо проводит оценку методами, препятствующими осуществлению оперативной деятельности оцениваемого хозяйствующего субъекта.
13. Исполнитель имеет право привлекать по своему выбору, за свой счет и под свою ответственность отдельных специалистов для осуществления оценки объекта.
14. Обязательства исполнителя по сохранению конфиденциальности информации распространяется и на привлекаемых специалистов
15. "Заказчик" предоставляет всю необходимую документацию: учредительские документы, документы связанные с правами собственности на оцениваемое имущество, бухгалтерскую отчетность, техническую документацию и другую необходимую информацию об "Объекте" и отвечает за ее достоверность

Исходные допущения

При расчете рыночной стоимости ставки арендной платы имущества мы исходили из следующих допущений:

- а) Оцениваемый объект является действующим, по результатам осмотра и экспертизе технического состояния не требует значительных средств, для возможности эксплуатации объекта, что отражено в фотографических материалах, при этом нам стало известно, что собственник не планирует вложения для доведения его до принципов НЭИ и планирует сдать в аренду в текущем состоянии.
- б) предполагается ответственное отношение владельцев имущества и компетентное профессиональное

руководство: Исполнитель не приступил своевременно к исполнению договора либо проводит оценку методами

- с) перспективные планы, включенные в прогноз деятельности, будут осуществлены на практике;
- д) руководство будет соблюдать все применимые законы и нормативные акты;

РАЗДЕЛ У11: Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком

Таблица №3

№п.п.	Наименование
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
2	Технический паспорт
3	Выписка из реестра объектов муниципальной собственности.

РАЗДЕЛ У111: Перечень использованных при проведении оценки объекта данных с указанием источников их получения

Таблица №4

№П.П.	НАИМЕНОВАНИЕ	ИСТОЧНИК
1	Индексы цен в строительстве Сборник Индексы цен в строительстве	Территориально-строительный комитет. Администрации Волгоградской области.
2	Специализированная печать февраль-март 2023г.	Домино-Недвижимость, Из Рук в Руки, Все для Вас и др.
3	Сайты сети Интернет	Domino-press, www.Avito.ru и др.

РАЗДЕЛ IX: Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	

ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

Данные стандарта и правила позволяют в полном объеме определить рыночную стоимость данного объекта.

Используемые понятия и терминология.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

База оценки имущества — вид стоимости, цель и методы оценки имущества, в совокупности которых реализуется содержание оценочной деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию, на которую производится оценка стоимости объекта.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка- представляет собой операцию (при наличии исходных данных и метода расчета часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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.

Метод оценки — способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Недвижимость - объект, который невозможно переместить в пространстве без изменения его свойств.

Отчет об оценке имущества — документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства и стандартов оценки.

Процедура оценки имущества — совокупность определенная последовательность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Рыночная стоимость — это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Этика оценщика — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

Стоимость воспроизводства объекта оценки — сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки — сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

Аренда — предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование.

Рыночная стоимость права аренды — стоимость определенная, исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.

Абсолютно чистая аренда- все расходы несет арендатор (кроме расходов на управление, отчислений на кап. Ремонт)

- Чистая аренда** - расходы распределяются между арендатором и арендодателем по договору
- Валовая аренда** - расходы несет арендатор
- Договор аренды** - юридический документ, который определяет права и обязанности сторон
- Право собственности.** Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 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.
- Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами** в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица
- 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. Рассчитывается как соотношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.
- Ликвидность** - способность объекта быть достаточно быстро реализованным и превращенным в денежные средства без существенных потерь для собственника.
- Договор аренды** - юридический документ, который определяет права и обязанности сторон
- Стартовая цена** - минимальная стоимость, по которой объект может быть продан с аукциона.
- Дефект элемента** - неисправность (изъян) элемента, вызванный нарушением правил, норм и технических условий при его изготовлении, монтаже или ремонте.
- Явный дефект** - дефект, для выявления которого в нормативной документации, обязательной для данного вида контроля, предусмотрены соответствующие правила, методы и средства.
- Скрытый дефект** - дефект, для выявления которого в нормативной документации, обязательной для данного вида контроля, не предусмотрены соответствующие правила, методы и средства.
- Неисправность элемента** - состояние элемента, при котором им не выполняется хотя бы одно из заданных эксплуатационных требований.
- Повреждение элемента** - неисправность элемента или его составных частей, вызванное внешним воздействием (событием).
- Текущий ремонт** - ремонт с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержание эксплуатационных показателей.
- Капитальный ремонт** - ремонт с целью восстановления его ресурса с заменой, при необходимости, конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшение эксплуатационных показателей.
- Переустройство помещения** - проведение мероприятий (работ), связанных с установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующих внесения изменений в технический паспорт помещения.
- Переоборудование жилых помещений** включает в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов; устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.
- Перепланировка помещения** - проведение мероприятий (работ), связанных с изменением его конфигурации, требующих внесения изменения в технический паспорт помещения.
- К перепланировке относятся: перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов; разукрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений; ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения; устройство или переоборудование существующих тамбуров.
- Реконструкция** - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащенности) в целях улучшения условий проживания, максимального устранения физического и морального износа.
- Снос здания** - исключительная мера, связанная с градостроительными и другими объективными обстоятельствами (высокий физический и моральный износ, аварийное состояние и т.д.).

Физический износ здания (элементов) - процесс постепенного или одномоментного ухудшения технических и связанных с ними эксплуатационных показателей зданий (элементов), вызываемого объективными причинами или внешними воздействиями.

Моральный износ здания (элемента) - постепенное отклонение основных эксплуатационных показателей, определяющих условия проживания, которые формируются данными технического прогресса в строительстве и эксплуатации жилья в соответствии с развивающимися потребностями населения. В практике оценки моральный износ представлен функциональным и внешним износами.

Функциональный износ имущества - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ имущества - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Ветхое состояние здания - состояние, при котором конструкция, основание (здание в целом) перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям.

Аварийное состояние - состояние объекта, при котором его дальнейшая эксплуатация должна быть незамедлительно прекращена из-за невозможности обеспечения безопасности людей.

Жилое помещение - это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Потребительские свойства - полезность объекта, способность его удовлетворять какую - либо потребность (техническую, экономическую, социальную, эстетическую).

Эксплуатационный износ - количественная мера физического старения (в процентах), достигнутого в результате эксплуатации машин и оборудования, характеризующая техническое состояние машин и оборудования и его элементов. ЭИ в наибольшей степени зависит от класса машин и оборудования, пробега (наработки), срока эксплуатации, от режима и условий эксплуатации (в т.ч. технической эксплуатации), дефектов.

Срок службы объекта - период времени (или службы) от даты ее установки до даты изъятия из эксплуатации.

Действительный возраст - количество лет с момента создания имущества.

Оставшийся срок службы (реальный) - период эффективного использования имущества до его изъятия из эксплуатации.

Нормативный срок службы - период эффективного использования имущества в соответствии с его техническими возможностями

Нормативная цена земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Порядок определения нормативной цены земли устанавливается Правительством Российской Федерации.

Кадастровая стоимость земли - оценочная стоимость типичных по размерам и иным характеристикам земельных участков оценочной зоны, устанавливаемой в процессе ведения земельного кадастра на основе сложившихся среднерыночных цен на земельные участки или их группы однотипного целевого использования.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который в результате эксплуатации машин и оборудования, характеризующая техническое состояние земельного участка, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Домовладение - земельный участок, имеющий определенные границы с расположенными на нем строениями и сооружениями, находящимися в собственности (либо пользовании) граждан

Межевые границы (межевые границы или межа)- границы (граница) земельного участка, соответствующие правовому документу на данный земельный участок.

Фасадная или передняя межа(фактическая граница)—межа(фактическая граница), расположенная со стороны улицы(переулка, проспекта и т.п.), определяющая адресную принадлежность земельного участка (домовладения).

Прихват - увеличение длины фактической границы, фактической площади земельного участка по отношению к существующим данным, отраженных в правовых документах, за счет прилегающих к нему территорий.

Методика оценки, объем и этапы проведения оценки

Краткая характеристика классических подходов применяемых при оценке объектов.

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

Метод прямой капитализации.

Стоимость недвижимости (V) по данному методу определяется формулой:

$$V = NOJ / R$$

где NOJ - величина ожидаемого чистого операционного годового дохода;

R – общая ставка капитализации.

Ставка капитализации включает ставку дохода на капитал (вложенные средства, или первоначальная инвестиция) и норму возврата, учитывающую возмещение первоначальных средств.

Метод дисконтирования денежных средств является наиболее универсальным методом капитализации дохода по норме отдачи. Расчет стоимости объекта (V) для данного метода определяется формулой:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+i)^i} + \frac{FV}{(1+i)^n}$$

где FV – цена перепродажи объекта недвижимости в конце периода владения (реверсия),

n – период владения,

t – номер платежного периода,

i – ставка дисконтирования.

Стоимость определяется как сумма текущих стоимостей и доходов за каждый период и реверсии, рассчитанных по соответствующей ставке. целей оценки и других обстоятельств.

2. 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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Для расчета рыночной стоимости подходом сравнительного анализа продаж применяют следующие методы:

Метод количественного анализа продаж

Метод качественного анализа продаж

Метод анализа вторичного рынка

Метод валовой ренты

Метод корреляционно-регрессивного анализа

Метод попарных сравнений

3. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Виды износа:

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на 3 типа: физический, функциональный, износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации.

Функциональный износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением созданным для таких же целей.

Внешний износ - вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

В каждом подходе существует несколько методов определения стоимости, оценщик вправе применить их по своему выбору исходя из целей оценки и наличия информационных данных.

Этапы применения метода:

1. Изучение объекта в натуре, визуальный осмотр, сбор исходных данных.
2. Расчет текущей восстановительной стоимости здания, исходя из понимания его конструктивных особенностей и использования различных методов оценки.
3. Оценка величины накопленного износа.
4. Вычет из восстановительной стоимости накопленного износа

В каждом подходе существует несколько методов определения стоимости, оценщик может определить метод которым он воспользуется по своему выбору, исходя из наличия исходных данных, целей оценки и других обстоятельств.

Организация процесса оценки.

Осмотр и проверка объектов. Идентификация объектов

Сбор общих данных и их анализ.

Сбор специальных данных и их анализ. Подбор объектов-аналогов.

Проведение расчетов.

Подготовка отчета об установленной рыночной стоимости. Определение окончательной рыночной стоимости объектов оценки. Сведение воедино и изложение в отчете всех данных полученных на предыдущих этапах процесса оценки. Представление, в установленный срок, отчета заказчику.

РАЗДЕЛ XI: Информация о факторах оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Анализ окружения и местоположения объекта.



Ближайшая ж.д. ст. Филоново (г. Новоаннинский)

Волгоградская область расположена на юге России и примыкает с двух сторон к нижнему бассейну реки Волги. Область состоит из 33 районов и 6 городов с численностью населения 2,7 миллионов человек. Область богата следующими природными ресурсами: нефтью, газом, фосфатами, пищевыми и хлормарганцевыми солями, минеральной водой, песком строительным, глиной, известняком и другими ресурсами.

Волгоградская область наиболее крупный по величине индустриально-аграрный район в Нижневолжском регионе с огромным экономическим потенциалом.

Область поставляет на российский и зарубежный рынки тракторы и двигатели, прокат черных металлов и алюминий, стальные и железобетонные трубы, канаты, буровые установки, нефтеаппаратуру, рыболовные суда и т.д. Предприятия химии и нефтехимии производят автомобильные шины, нефтепродукты, синтетические смолы и пластмассы, волокна и нити, каустическую соду и т.д.

Гидрография.

По территории Волгоградской области протекает около 200 рек различной величины. Они относятся к бассейнам Азовского и Каспийского морей, Прикаспийскому и Сарпинскому бессточным бассейнам. Большая часть территории региона дренируется Доном с его притоками: Хопром, Медведицей, Иловлей, Чиром, Донской Царицей, Мышковой, Аксаем, Курмоярским Аксаем — всего 165 рек. Волжский бассейн занимает узкую полосу вдоль долины Волги и включает 30 водотоков.

На обширной территории Прикаспийского бессточного района (22 172 км²) рек мало, они впадают в озеро Эльтон (Сморогда, Хара, Ланцуг). Реки, относящиеся к Сарпинскому бессточному бассейну, стекают с восточного склона Ергенинской возвышенности и впадают в озера Сарпа и Цаца.

Общая протяженность рек, протекающих по территории Волгоградской области, составляет 7981 км, 9 из них имеют протяженность более 200 км, их суммарная длина в пределах области — 1947 км. Питание рек происходит за счёт атмосферных осадков (80—90 % всего объёма) и грунтовых вод.

Волга, Дон с крупными притоками используются как водные транспортные магистрали. На них построены крупные ГЭС, созданы водохранилища, дающие возможность использовать воду для выработки гидроэнергии и на орошение полей. Волга и Дон соединены судоходным каналом, благодаря которому проложен глубоководный путь между Балтийским, Белым, Каспийским и Азовским морями.

Земельные ресурсы.

Земельные ресурсы Волгоградской области составляют 112,9 тыс. км.2. За последние 12-18 лет произошли значительные изменения в структуре земельного фонда. Их земель сельскохозяйственного назначения 922,5 тыс. га передано населенным пунктам под личные подсобные хозяйства, сенокосы и пастбища. В результате земли городов и сел области увеличились на 793,6 тыс. га, земельный запас на 92,4 тыс. га, природоохранные и рекреационные территории на 32,9 тыс. га. В Волгоградской области за последние 25 лет площадь сельскохозяйственных угодий уменьшилась на 72,7 тыс. га. В основном это малопродуктивные земли, переданные в Федеральный лесной фонд, площадь которого за это время увеличилась на 70,3 тыс. га. На 106,5 тыс. га уменьшилась площадь сенокосов и пастбищ, но на 39,0 тыс. га увеличилась площадь пашни. Значительно — на 6,5 тыс. га (36%) уменьшилась площадь многолетних насаждений.

Анализ географических и климатических условий Киквидзенского района.

Местность, на которой расположен объект, относится географически к переходной между лесостепной и степной зоной и характеризуется следующими климатическими и климатологическими данными. Местность представляет собой всхолмленную равнину, пересеченную сетью узких речных долин и балок (глубина до 60 м.). Грунты преобладают суглинистые и глинистые, в сухом состоянии они сильно пылят, при увлажнении они становятся трудно проходимыми. Встречаются также иловато-глинистые и супесчаные грунты. Леса встречаются в основном небольшими массивами по долине рек Хопер и Бузулук, грунтовые воды залегают на глубине 3-8 метров, на водоразделах до 40 метров. Поля разделены полезащитными лесополосами. Климат умеренно-континентальный. Зима (декабрь-середина марта) сравнительно холодная, преимущественно с пасмурной погодой, не редки оттепели и гололедица. Морозы обычно —11° (минимальная — 38°). Снежный покров толщиной около 1,4 м, держится со второй половины ноября до середины марта. Грунты промерзают на глубину до 1 м. Весна (середина марта-середина мая) сравнительно теплая, однако заморозки по ночам наблюдаются до середины апреля. Лето (середина мая-середина сентября) теплая с ясной погодой, температура днем 20-27°С (максимальная 40°). Ветры в период с октября по апрель преобладают восточные и юго-восточные. Остальное время — западные и северо-западные. Средняя скорость ветра 2-5 м/сек. (максимальная 15 м/сек). — на 0,5 тыс. га (30%) уменьшилась площадь

Анализ окружения объекта.

Киквидзенский район — административно-территориальная единица (район) и одноименное муниципальное образование (муниципальный район) в Волгоградской области России.

Административный центр — станция Преображенская.

Район расположен в северной части Волгоградской области. Площадь — 2,12 тыс. км². Территория района расположена по долинам рек Бузулук и Мачеха, по балкам Карман, Чёрная, Завязка, Гришкинка.

На территории района разведаны месторождения сырья для изготовления кирпича, строительного песка.

Охотничий заказник «Дудачный» - государственный комплексный, регионального уровня, площадь его 16000 га, создан в 1993 году с целью воспроизводства дрофы, степного орла, байбаки европейской. На этой территории запрещена добыча всех видов зверей и птиц. Границы местности, на которой раскинулся охотничий заказник «Дудачный», проходят по долинам рек Бузулук и Мачеха, по балкам Карман, Чёрная, Завязка и Гришкинка. Такое географическое расположение благотворно действует на развитие флоры и фауны района.

В настоящее время охотничий заказник «Дудачный» является достопримечательностью района и охраняемой территорией в балке Водина, где существует ландшафт целинной степи с зарослями спирея, тюльпанов и ирисов. На левом берегу реки Чёрная растёт пойменный лес из дуба и осины. В охранной зоне произрастают представители флоры ледникового периода - ветреница, пролеска и ландыш.

Киквидзенский район — административно-территориальная единица (район) и история

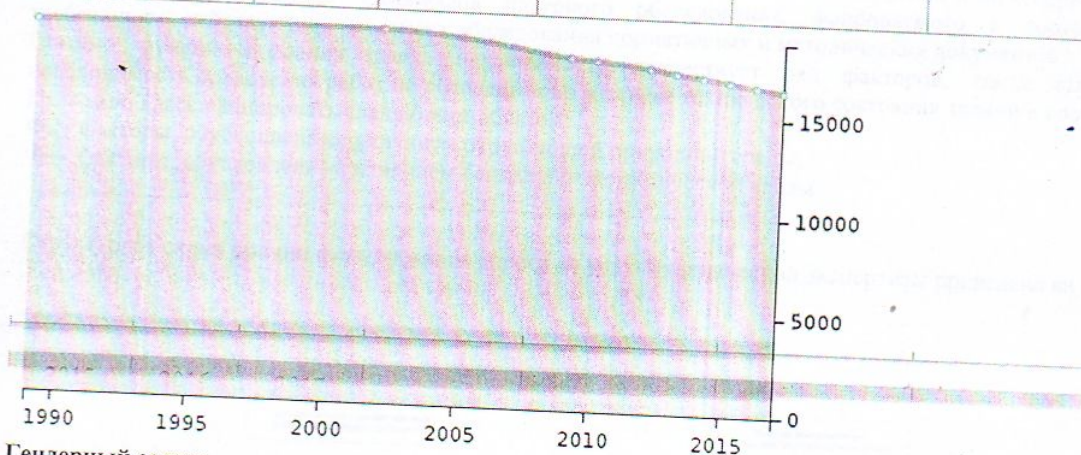
Район образован Постановлением Президиума ВЦИК от 23 июня 1928 года как Преображенский с центром в станции Преображенская в составе Хопёрского округа Нижне-Волжского края. С 1934 года в составе Сталинградского края. В 1936 году станция Преображенская была преобразована в пгт Киквидзе, в честь участника Гражданской войны Василия Киквидзе, командующего 16-й стрелковой дивизией Красной армии, а район вошёл в состав Сталинградской (с 1961 года Волгоградской) области.

Указом Президиума Верховного Совета СССР от 6 января 1954 года «Об образовании в составе РСФСР Балашовской области» Киквидзенский район был включен в состав вновь образованной Балашовской области. Указом Президиума Верховного Совета СССР от 19 ноября 1957 года в связи с ликвидацией Балашовской области Киквидзенский район был передан обратно в Сталинградскую область^[6].

На основании Указа Президиума Верховного Совета РСФСР от 1 февраля 1963 года Киквидзенский район был ликвидирован. Александровский, Иона-Ежовский, Калиновский, Мачешанский, Чернореченский сельсоветы вошли в состав Еланского района; Гришинский, Завязинский, Калачевский, Мордвинцевский сельсоветы - в состав Новоаннинского района. Решением исполнительного комитета Волгоградского облсовета от 18 января 1965 года № 2/35 согласно Указу Президиума Верховного Совета РСФСР от 12 января 1965 года «Об изменениях в административно-территориальном делении Волгоградской области» был образован Киквидзенский район с центром в рабочем поселке Киквидзе. В состав вновь образованного Киквидзенского района были включены: Гришинский, Завязинский, Калачевский и Мордвинцевский сельские советы и Киквидзенский поселковый совет Новоаннинского района; Александровский, Иона-Ежовский, Калиновский, Мачешанский и Чернореченский сельские советы Еланского района.

10 декабря 2004 года в соответствии с Законом Волгоградской области № 967-ОД район наделён статусом муниципального района. В его составе образованы 11 муниципальных образований (сельских поселений).

Численность населения						
1989	2002	2009	2010	2012	2013	2014
18 732	18 860	17 768	17 669	17 383	17 153	16 997
2015	2016	2017				
16 803	16 575	16 395				



Гендерный состав

- мужчин — 47,2 %;
- женщин — 52,8 %.

Экономика

Основой экономики района является сельскохозяйственное производство; общая площадь сельскохозяйственных угодий составляет 189 тыс. га, в том числе 149 тыс. га пашни (84 % — чернозёмы). В структуре сельского хозяйства на продукцию растениеводства приходится около 92 % и 8 % — на животноводство. Основными землепользователями в районе являются крестьянско-фермерские хозяйства, которых в районе 243, а также 5 СПК и 37 объединений крестьянско-фермерских хозяйств. Крупными предприятиями района являются ООО «Агропромышленный комплекс „Родина“», СПК «Калиновский», ООО «Агро-продукт», СПК «Колхоз Красная Звезда», ООО «Алевтина».

Промышленность района представлена предприятием ОАО «Молочный завод „Киквидзенский“», ранее закупавшим молоко в коллективных и личных подсобных хозяйствах. По состоянию на 2010 год молочный

завод перепрофилирован в упаковочно-фасовочный цех птицы глубокой заморозки. К молочной отрасли никакого отношения не имеет.

Раздел XI. Описание объекта.

Согласно имеющейся информации оцениваемый объект, расположенный Волгоградская область, Киквидзенский муниципальный район ст. Преображенская ул. Ленина 55 пом.111. не имеет обременений (залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, юридических оговорок, соглашений, контрактов, договоров, специальных налоговых обложений и иных ограничений по использованию). Из вышесказанного, считаю, что юридические факторы, способные уменьшить рыночную стоимость имущества, отсутствуют.

Методика обследования объекта.

Новые социально-экономические отношения, сложившиеся в России за последнее десятилетие, привели к появлению значительного количества собственников объектов недвижимости, а также инвесторов, осуществляющих и новое строительство, и работы по ремонту и реконструкции. Возможность передачи прав собственности привела к формированию рынка недвижимости, а следовательно, и к необходимости предоставления услуг по объективной оценке имущества в соответствии с требующимся клиенту видом стоимости.

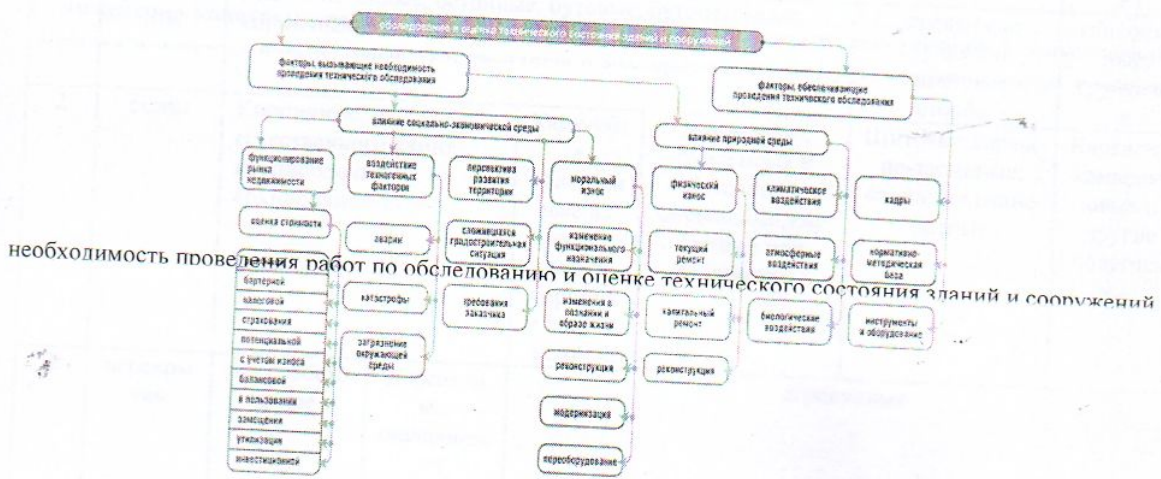
Оценка стоимости всегда преследует конкретную цель, а, именно: получение кредита, страхование, определение цен купли-продажи, восстановления и т.п. Таким образом, одно и то же имущество в зависимости от цели оценки будет иметь разную стоимость.

Но независимо от побудительного мотива, работа оценщика невозможна без наличия сведений о фактическом техническом состоянии объекта, в том числе его конструктивных элементов, узлов и инженерных систем, составляющих содержание материалов натурного обследования, выполняемого в соответствии с требованиями действующих на момент обследования нормативных и методических документов.

Помимо функционирования рынка недвижимости, существует ряд факторов, также вызывающих необходимость проведения работ по обследованию и оценке технического состояния зданий и сооружений. Их можно классифицировать следующим образом:

- Ф₁ – факторы, обусловленные влиянием окружающей природной среды;
- Ф₂ – факторы, обусловленные влиянием социально-экономической среды.

Структурная схема причин формирования спроса на услуги технической экспертизы приведена на рис.



Структурная схема причин формирования спроса на услуги по обследованию и оценке технического состояния объекта

Традиционно техническое состояние здания принято определять степенью износа (физический, функциональный, внешний).

При этом следует учитывать, что на уровень технического состояния оказывают влияние изменение условий эксплуатации, функционального назначения сооружения, нормативных требований. Так, введение поправок в СНиП II - 3 - 79 «Строительная теплотехника», согласно которым общее термическое сопротивление ограждающих конструкций для реконструируемых и вновь строящихся зданий должно составлять, например, для г. Москвы не менее 3,2 м² С/Вт, привело к появлению значительного количества зданий, требующих дополнительных капиталовложений.

Особую группу составляют объекты, находящиеся на стадии незавершенного строительства, длительное время не эксплуатирующиеся, «законсервированные» и т.п. Степень незавершенности и сроки простоя обуславливают фактическое состояние конструкций (наличие и степень повреждений, отступлений от проектных решений, возможно допущенных при строительстве, эксплуатации, ремонте или реконструкции), необходимость работ по их восстановлению, укреплению или замене.

Работы по техническому обследованию принято подразделять на обмерно-обследовательские и инженерно-конструкторские.

Обмерно-обследовательские работы включают: обмеры; обследование частей сооружения, узлов и деталей конструкций; определение фактической прочности материалов строительных конструкций разрушающими или неразрушающими методами контроля; составление требуемой технической документации (обмерочные чертежи планов помещения, разрезов, сечений конструктивных элементов, и т.п.).

К инженерно-конструкторским работам относят: детальный осмотр конструкций с фиксированием дефектов и повреждений, их характера, величины и месторасположения; указание мест отбора материалов строительных конструкций и грунтов основания; графическое оформление материалов (фотоматериалы) выявленных дефектов и повреждений; выполнение поверочных расчетов с разработкой, при необходимости, рекомендаций по дальнейшей безаварийной эксплуатации объекта.

Натурные обследования выполняются в соответствии с положениями, изложенными в действующих нормативно-методических документах, в том числе:

- ВСН-53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»;
- ВСН 57-88 (р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий»;
- ВСН 58-88 (р) «Положение по организации и проведению реконструкции, ремонта и технического обследованию жилых зданий, объектов коммунального хозяйства и социально – культурного назначения»;

РТМ 1652-9-89 «Руководство по инженерно-техническому обследованию сооружений

Определение капитальности жилых и общественных зданий УПВС №28 табл.1 стр.3

№п. п.	конструкция	группа капитальности				
		I	II	III	IV	V
1	фундаменты	Железобетонные, бетонные, бутовые, бутобетонные, кирпичные			деревянные	глинобитные
2	стены	Кирпичные, из естественного камня, крупноблочные, крупнопанельные	Каменные облегченные из всех видов кирпича и легких камней	деревянные, рубленные и брусчатые, смешанные(кирпичные или деревянные)	Щитовые, каркасно-засыпные, саманные, глинобитные	Каркасно-камышитовые и другие облегченные
3	перекрытия	железобетонные	Деревянные, смешанные (металлические балки и	деревянные		

Рыночная стоимость объекта недвижимости

		деревянно е заполнени е)	
4	кровля		железная, асбестоцементная, черепичная

Право собственности.

Под полным правом собственности понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и использования при ограничении его суверенности исключительно условиями и специально установленным государством в отношении прав частной собственности нормами гражданского права и т.п. Исследуемые объекты на дату оценки являются муниципальной собственностью Киквидзенского района Волгоградской области, согласно Выписки из ЕГРН. Собственник располагает полным правом собственности на оцениваемые объекты. Этажность 1, группа капитальности IV.

Местоположение	районный центр сельского района
Локальное местоположение	Объект расположен на первой линии домов на центральной улице, на основном людском потоке районного центра.
Застройка окружения. <small>нормами гражданского права и т.п.</small>	Кирпичные дома небольшой этажности (1-2 этажа), в 500 м рядом находятся центральная площадь, в 500 м администрация района, магазин центральный, универмаг кафе, молодежный центр, парикмахерская, магазин по продаже игрушек, канцтоваров, 3 центра сотовой связи. В этом же встроенном помещении находятся магазины по продаже продовольственных и промышленных товаров около 15 единиц.
Перспектива развития объекта	Продолжение дальнейшей эксплуатации здания.
Состояние окружающей среды (локальное)	Так как в данном районе нет крупных предприятий, специфические источники загрязнения, за исключением автотранспорта, отсутствуют.
Транспортная доступность объекта	Общественный транспорт. актуален для сельских жителей района, по перемещениям с самим городе доступность к общественному транспорту значительного влияния не имеет.
Инфраструктура	Достаточно развитая, есть все объекты социально-культурной сферы в пешеходной доступности до 30 минут.
Подъездные пути	Состояние подъездных путей - удовлетворительное..

Таблица №5

Идентификация объекта оценки (ти. 3.1 ФСО № IV)	Объект недвижимости, нежилое помещение площадью 304 кв.м., кадастровый номер 34:11:080003:4138, с земельным участком пл. 786 кв.м., кадастровый номер 34:11:080004:2259 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул.Ленина 55 пом.111.
---	--

Рыночная стоимость объекта недвижимости

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) в соответствии с п.8 ФСО-7:	Объект недвижимости, нежилое помещение , площадью. 304,4 кв.м., кадастровый номер 34:11: 080003:4138, с земельным участком пл. 786 кв.м. ,кадастровый номер 34:11:080004:2259 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул. Ленина 55 пом.111 , Лит.А.а,а1, деревянный, обложен ½ силикатного кирпича.
Характеристика объекта	Нежилое помещение с земельным участком.
Предпосылки стоимости (п.3.4 ФСО № IV):	Текущее использование
Количество этажей	1
Подвал	Нет
Площадь	304,4 кв.м.
Лит.А, а, а1	Наименование
Объект	Нежилое помещение
Год ввода по завершении строительства	1926
Кадастровый номер помещения	34:11: 0800033:4138
Источники характеристик объекта и краткая характеристика.	Выписки из ЕГРН, технический паспорт.
Выписка из ЕГРН на помещение	От 02.05.2023г. №КУВИ-001/2023-101928742
Вид права	Муниципальная собственность Киквидзенского муниципального района.
Технический паспорт на жилой дом	По состоянию 10.11.2010г.
Физический износ по данным технического паспорта на дату его составления	50%
Земельный участок пл.	786 кв.м.
Вид права на земельный участок	Муниципальная собственность Киквидзенского муниципального района.
Выписка из ЕГРН на земельный участок	От 02.05.2023г. №КУВИ-001/2023-101925811
Кадастровый номер	34:11:080004:2259
Категория земель	Земли населенных пунктов

Рыночная стоимость объекта недвижимости

Кадастровая стоимость земельного участка	602076 руб.
Разрешенное использование	Предпринимательство
Обременения объекта	Не имеет.
Поручение на проведение оценки	Оценку поручено провести Потаенкову Александру Куприяновичу частнопрактикующему оценщику, саморегулируемая организация оценщика- ассоциация «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) регистрационный номер 002251, проверка на сайте сети Интернет www.Sr0000.ru
Цель оценки (п. 3.2 ФСО № IV):	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Получение исходных данных при продаже объекта на торгах, после публичной оферты.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость, без указаний границ интервала, в котором может находиться стоимость.
Дата оценки (п.3.5 ФСО № IV):	05.05.2023 г., совпадает с датой последнего осмотра объекта
Дата обследования объекта	05.05..2023г.
Дата составления отчета ст. 11 ФЗ-135)	10.05.2023 г.
Срок проведения оценки	05-10.05.2023г.
Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО III (п. 3.7 ФСО № IV, п. 8 ФСО-7)	регистрационный номер 002251, проверка на сайте сети Интернет Ограничения (обременения) – Не зарегистрировано.
Балансовая стоимость	1006764,93 руб.
Остаточная балансовая стоимость	Не имеет .по сроку амортизации

Акт
технического состояния объектов оценки

Таблица №6

Наименование	нежилое помещение
Адрес	Волгоградская область ст. Преображенская, ул. Ленина, дом 55, пом. 111.
Собственник	Муниципальное образование Киквидзенского муниципального района Волгоградской области, согласно выписки из ЕГРН
Общая характеристика.	
Отопление	отопление централизованное
Электроосвещение	централизованное
Водоснабжение	Центральное

Рыночная стоимость объекта недвижимости

Канализация	Нет
Газоснабжение	Сетевое
Вентиляция	естественная
Подъезд	дорога с твердым покрытием.
Рельеф и почвы	рельеф ровный, почва - чернозем
Затопляемость	в истории объекта не выявлено
Целевое назначение	нежилая недвижимость, коммерческого назначения
Сервитуты	нет
Общая площадь кв.м.	304,4
Физический износ техническим паспортом	50%
Год постройки	1926
Кадастровая стоимость помещения	110558,08 руб.
Сведения о капитальном ремонте	отсутствуют
Количество этажей	1
Объект оценки	1 этаж
Подвал	отсутствует
Вход	Отдельный
Общая площадь кв.м.	304,4

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ Лит А

Исходные данные взяты из данных технического паспорта.

Фундамент	Бетонный, цоколь кирпичный	Трещины, осадка
Стены	Деревянный, рубленные	Трухлявость, свободное вхождение шила на глубину 15 -17 мм.
Перегородки	Кирпичные, ДВП, ДСП	Удовлетворительное
Перекрытия	Деревянные	Удовлетворительное, искривление линий
Кровля, крыша	Шиферная, асбестоцементные листы	Удовлетворительное, потемнение, повышение ломкости.
Полы	Деревянные, окрашены	Стертость
Оконные проемы	Двойные, глухие	Рассыхание, шелушение краски, увеличение зазоров.
Проемы дверные	Деревянные, филенчатые	Провис * полотен, неплотный притвор
Отделочные работы	½ силикатного кирпича	Трещины, на 30% отсутствует.

Исходные данные взяты из данных технического паспорта.

Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций

№п.п.	Наименование	Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций
1	Объект недвижимости, нежилое помещение, площадью, 304,4 кв.м., кадастровый номер 34:11:080003:4138, с земельным участком пл. 786 кв.м. кадастровый номер 34:11:080004:2259 по адресу: Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул. Ленина 55 пом.111	Нет

	, Лит.А.а.а1, деревянный, обложен ½ силикатного кирпича..	
--	---	--

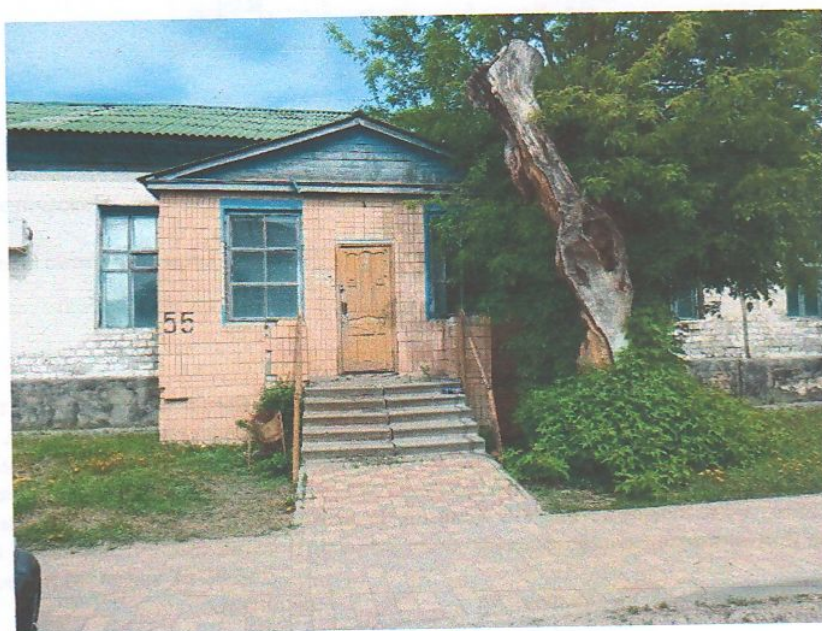
Вывод о состоянии объекта и необходимости ремонта .

№п.п.	Наименование	Лит.	Вывод
1	Объект недвижимости, нежилое помещение , площадью. 304,4 кв.м., кадастровый номер 34:11:080003:4138, с земельным участком пл. 786 кв.м. ,кадастровый номер 34:11:080004:2259 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул. Ленина 55 пом.111 , Лит.А.а.а1, деревянный, обложен ½ силикатного кирпича..	А,а.а1.	Нуждается в восстановлении систем благоустройств, внутренней и наружной отделке, смене окон и частичной смене дверных блоков..

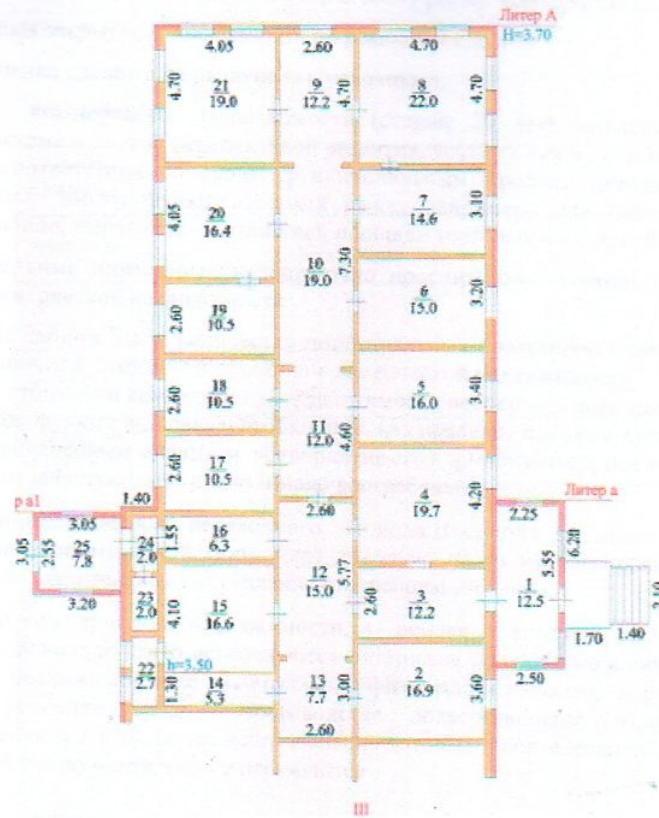
Таблица по определению физического износа зданий и сооружений.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий и сооружений	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
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
41-60	Имеются 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
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 поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины в 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

Общий вид объекта.



Поэтажный план.



Ксерокопию технического паспорта см. Приложение №3

Состав помещений смотреть в прил. №2

Вывод- объект имеет значительный возраст для данного вида конструкции, 1У группы капитальности и возраст 97 лет(1926г.п.) и как следствие значительный физический износ, для эксплуатации нуждается в значительном вложения средств, проведения капитального ремонта конструктивных элементов инженерных сетей, наружной и внутренней отделки, смене окон и дверей, перекрытия крыши. Объект расположен в центре станицы, вклад в стоимость земельного участка пл. 7786 кв.м. значительный из-за местоположения. При вложении средств срок экономической жизни объекта по экспертной оценки составит 25-30 лет.

Оценщик: Потаенков А.К.

Раздел XI1: Анализ рынка.

Средний срок экспозиции коммерческой недвижимости около 0,5- 1 год.

Вывод:

На сегодняшний момент можно выделить следующие основные особенности рынка коммерческой недвижимости:

- цены на коммерческую недвижимость постепенно растут, сглаживая несоответствие в разы между применяемыми подходами, объясняющуюся ранее издержками переходного периода
- достаточно явно выражена дифференциация по стоимости;
- в основном сформировался ценовой диапазон, соответствующий коммерческой недвижимости определенного, хотя достаточно большого по верхнему и нижнему пределу качества;
- срок экспозиции коммерческой недвижимости станице зависит от нескольких факторов и может длиться от месяца до 2-3 лет

- все больше проявляется интерес покупателей к первичному рынку коммерческой недвижимости
- достаточно большая закрытость информации по реальным сделкам
- возможно совершение сделок с не рыночными условиями
- часто объекты коммерческой недвижимости (старше 20 лет) создавались при другой социально-экономической системе и другой перспективой развития, часть из них в данное время перепрофилирована и действует не в соответствии со своим функциональным назначением, следовательно некоторые улучшения объекты имеют функциональный износ, например для торговых помещений в сельской местности, как правило, выражается в излишней площади торговых и складских помещений.
- часто потенциальные инвесторы недостаточно просчитывают расходы связанные с содержанием и эксплуатацией коммерческой недвижимости
- незначительное на данном этапе количество потенциальных инвесторов ведет к снижению конкуренции и соответственно рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости
- при определении стоимости коммерческой недвижимости особенно у предприятий, недвижимость которых длительное время не функционировала, необходима, как правило, оценка с элементами оценки бизнеса, т.е., с более глубоким финансовым анализом предприятия его нормализацией, оценкой менеджмента и кадрового персонала и т.д., что зачастую затруднено и мало востребовано
- объекты возведенные в начале переходного периода (периода значительного ослабления контроля, вызванного сменой экономической формации) довольно часто имеют проявившиеся конструктивные и строительные браки, значительные отступления от требований СНИП,
- при возведении коммерческой недвижимости, в основных конструктивных элементах (фундаменты, стены, материалы) довольно часто используются материалы полученные в качестве годных материалов от разборки объектов недвижимости со значительным физическим износом, нередко эксплуатировавшихся в неблагоприятных условиях (вредные производства, подвергавшихся воздействию агрессивных сред, коррозий, свиарников и т.д.), следы использования которых иногда тщательно маскируются внутренней и внешней отделкой и документально не отражаются

На современном отечественном рынке наибольшими темпами растет спрос на коммерческую недвижимость. Для рынка таких помещений существуют четкие критерии, которым должно удовлетворять местоположение недвижимости, (обычно требуется, по меньшей мере, расположение на первой и второй линии домов вблизи от главных улиц и магистралей).

Вторичный рынок помещений различного функционального назначения (торговые, офисные и складские площади, сервис, общепит, бытовой и медицинский и др.) структурно разделяется на два крупных сектора – рынок аренды и рынок продаж, причем, если в прошлых годах объемы сделок по аренде помещений намного превышали объемы сделок купли-продажи, то в настоящее время они практически сравнялись. Это объясняется ростом политической и экономической стабильности (и увеличением доходов предпринимателей).

Таблица №8

Условия финансирования
Условия продажи.
Местоположение
Местоположение в населенном пункте.
Износ
Группа капитальности
Уровень благоустройств
Отделка
Подъезд
Площадь
Влияние размера земельного участка

. В предложениях на продажу присутствуют как готовые дома, так и не завершенные строительством.

Предложения готовых домов – 90%;

Предложения домов, не завершенных строительством с различной степенью готовности – 10%.

Срок экспозиции индивидуальных домовладений от нескольких месяцев до 2-3 лет, если цена предложения завышенная или вариант « ленивая продажа » , срок экспозиции может быть и больше.

Средний срок экспозиции коммерческой недвижимости около 1 года.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цены на жилье в ст.Преображенской выросли незначительно порядка 2-6%, это связано с кризисными явлениями .

Наиболее активно сегодня строится и реконструируется именно торговая и развлекательно-досуговая недвижимость. Вялотекущие темпы роста отражает общую тенденцию продолжающимися кризисными явлениями мировой и российской экономики в частности.

Вывод: цена предложения по жилым индивидуальным домам в ст.Преображенской 15000-30000 руб. кв.м.

Предложения домов, не завершенных строительством с различной степенью готовности – 10%.
Цена предложения земельных участков под ИЖС, как свободных, находится в диапазоне от 70 до 350руб./кв.м., в сельской местности от 70 до 1200 руб.кв.м.

Складская недвижимость в сельской местности находится в диапазоне от 200- 1500 руб/кв.м в зависимости от технического состояния, площади, местоположения, платежеспособности населения, и востребованности и экономическим положением в конкретном населенном пункте.

Анализ ликвидности.

По анализу статистических данных торгов, проведенных администрациями Новоаннинского и Киквидзенского , Алексеевского районов в 2021-2023 годах, в количестве 20., нормальный сток на аналогичное имущество составил около 1-1,5 года.

Коммерческую привлекательность оцениваю средней, по 10 бальной шкале в –5 баллов.

Таблица №9

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

Анализ НЭИ.

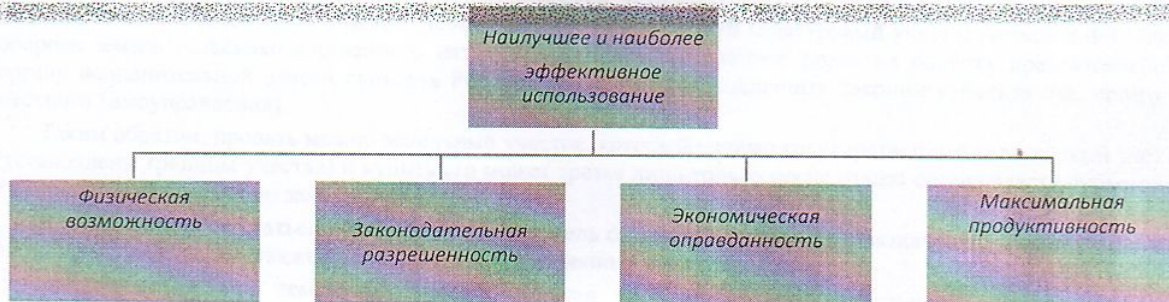
При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие " наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования – это трудоемкая процедура моделирования всех возможных вариантов использования объекта-аналога и выбор максимально эффективного. Такая процедура предполагает доскональное знание оценщиком всех особенностей объекта, в том числе, проводить расчеты о необходимых расходах по доведению объекта до варианта наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наиболее полный анализ НЭИ необходимо проводить, если оценка проводится для целей девелопмента или реконструкции при разработке инвестиционного проекта и бизнес-плана.

На дату оценки не требуются затраты на ремонт для доведения до принципов НЭИ.



На дату оценки не требуются затраты на ремонт для доведения до принципов НЭИ

Таблица №10

Физически возможные способы использования	Коммерческое, офисно-сервисное.
Правомочные способы использования	Коммерческое, офисно-сервисное.
Финансово осуществимые способы использования	Коммерческое, офисно-сервисное.
Максимально эффективный способ использования	Коммерческое, офисно-сервисное.

Вывод: наилучшее использование, коммерческое, офисно-сервисное., после проведения капитального ремонта конструктивных элементов..

Раздел X111: Основные расчеты и выводы.

В основе расчётов лежит понятие стоимости замещения, под которой понимаются затраты на строительство объекта, являющегося функциональным аналогом объекта оценки, воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным решениям.

Алгоритм расчета.

- В общем случае стоимость объекта недвижимости рассчитывается в следующей последовательности:
- определение прав на земельный участок как незастроенный
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
 - определение прибыли предпринимателя
 - определение износа и устареваний
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического устаревания
 - определение стоимости объекта недвижимости путем как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

13.1. Затратный подход

Расчет рыночной стоимости земельного участка. Оценка стоимости земельного участка.

Особенности купли-продажи и аренды земельных участков

Определение земельного участка дано в статье 6 Земельного кодекса РФ, а более точное и полное в статье 1 Федерального закона "О государственном земельном кадастре". Главное, что земельный участок имеет границы, которые описаны и удостоверены в ходе осуществления государственного кадастрового учета и внесены в Единый государственный реестр земель, который ведут районные комитеты по земельным ресурсам и землеустройству.

В соответствии с п. 3 статьи 3 Земельного кодекса РФ совершение сделок с земельными участками регулируется гражданским законодательством (если иное не предусмотрено земельным), лесным, водным и иным специальным законодательством.

Из этого следует, что договор купли-продажи должен заключаться с соблюдением требований статей 454-491 и 549-557 Гражданского кодекса РФ и особенностей, установленных статьей 37 Земельного кодекса РФ (продавать можно земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет) и статьей 8 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (преимущественное право на покупку предоставлено органу исполнительной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, органу местного самоуправления).

Таким образом, продать можно земельный участок, который прошел государственный кадастровый учет (установлены границы участка) и купить его может третье лицо только после отказа органа власти субъекта РФ приобрести участок по заявленной цене.

В соответствии со статьей 9 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" в аренду могут быть переданы участки, также прошедшие государственный кадастровый учет.

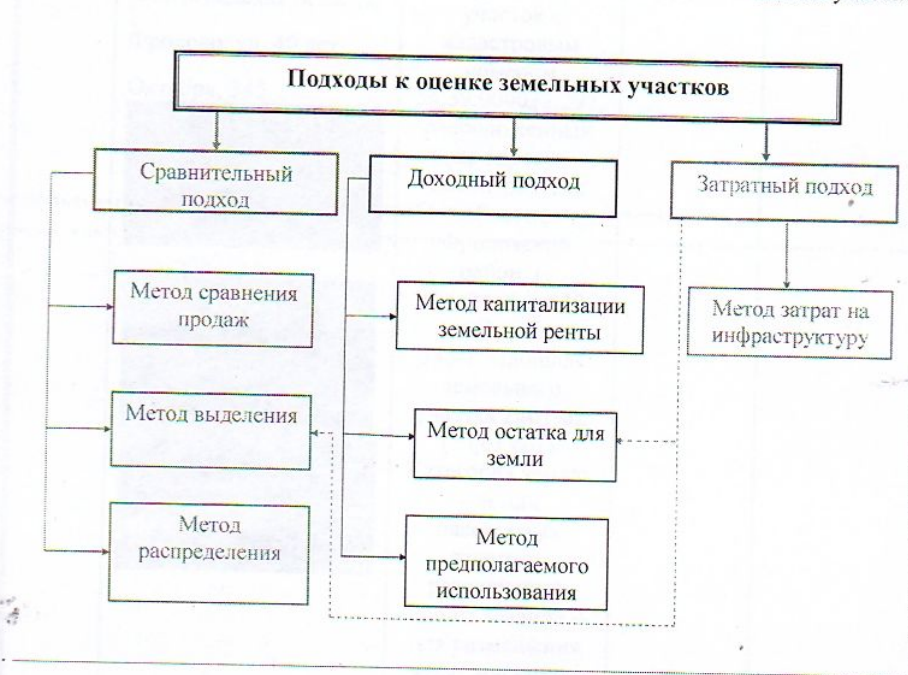
Однако если даже земельный участок прошел государственный кадастровый учет в органах осуществляющих кадастровый учет это еще не означает, что с ним можно совершать сделки (любые).

Федеральный закон "О введении в действие Земельного кодекса РФ" (п. 9, статья 3) и ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (статья 18) признали, что Госакты, Свидетельства и другие документы, удостоверяющие права граждан и юридических лиц на земельные участки и земельные доли и выданные им до введения в действия ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (до 31 января 1998 года), имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, который с 1998 года ведут учреждения юстиции (регистрационные палаты).

Это означает, что Свидетельства, которые выдавались органами местного самоуправления (до 27 октября 1993 года), и Свидетельства, которые выдавались «райкомземами» (до 1998 года), менять не надо, они действительны и имеют юридическую силу. Эта же норма закреплена в п. 1 статьи 6 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Однако п. 2 этой же статьи устанавливает изъятие из диспозитивного правила, установленного в п. 1 для осуществления государственной регистрации сделки с объектом недвижимого имущества, совершаемой после введения в действие этого Федерального закона, обязательна государственная регистрация прав на данный объект, возникших до введения в действие этого Федерального закона.

Фактически, чтобы осуществить любую сделку с земельным участком необходимо предварительно пройти государственный кадастровый учет в органах осуществляющих кадастровый учет и пройти государственную регистрацию в регистрационной палате. После этого можно совершать сделки, которые также затем подлежат государственной регистрации в регистрационной палате (статья 3) и ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Методы, применяемые при оценке рыночной стоимости земельных участков



Расчет стоимости.
Объекты оценки.

№ п.п.	Наименование

1	Земельный участок пл. 786 кв. м., кадастровый номер 34:11:080004:2259 по адресу: Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул. Ленина 55 находится в собственности, внесет значительный вклад в стоимость объекта, необходима оценка.
---	--

Оценка стоимости земельного участка.



Описание объекта.



1	Характер	Спокойный, ровный
2	Состояние	Ухоженное
4	Освещенность	Удовлетворительное
5	Сведения о затопляемости.	Не выявлено
6	Вид грунта	Чернозем
7	Подпочвенные воды	60-70 м



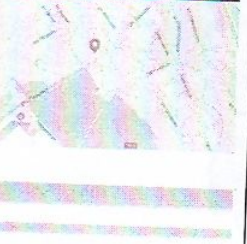

Расчет стоимости.

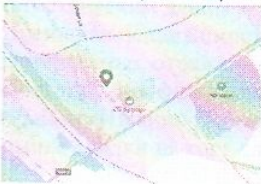

Все участки расположены в Волгоградской области, сопоставимы с объектом. В качестве аналогов используем земельные участки как свободные, с возможностью под коммерческое использование в том числе как гостиницы или другие сервисные услуги, расположены на федеральной трассе со значительным транспортным потоком..

Таблица №11

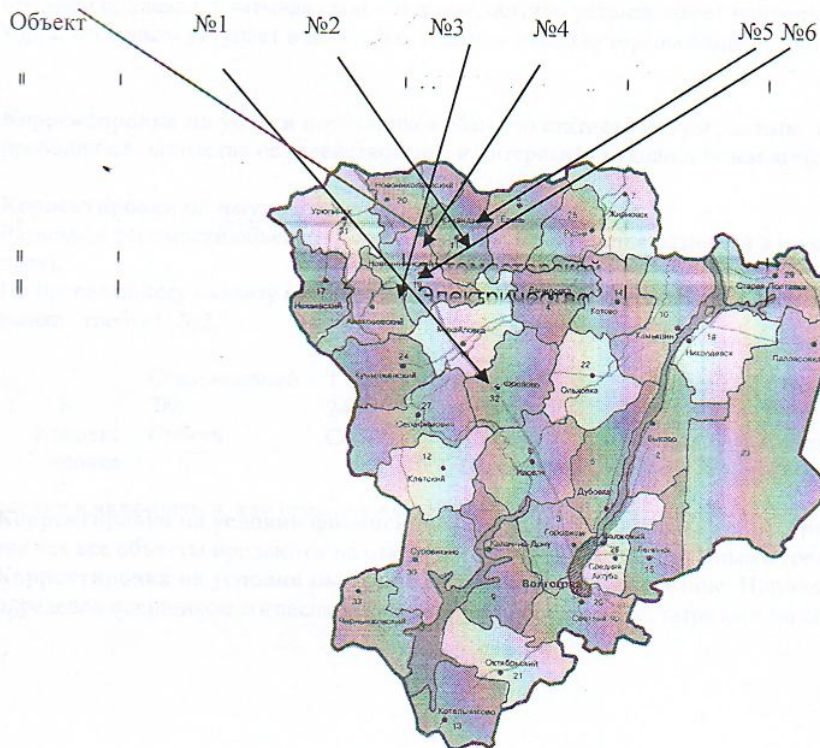
№П.П.	АДРЕС ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ КВ.М.	Цена предложения (рублей)	Источник
1	<p>Волгоградская область, Фролово, ул. 40 лет Октября, 345</p>  	<p>земельный участок с кадастровым номером 34:39:000033:297, расположенный по адресу: Волгоградская область, Фроловский район, г. Фролово, ул.40 лет Октября, 345/1. Площадь земельного участка 2461 м2 (24,61 сот). Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения кафе, магазина. Выгодное расположение участка - центр города, напротив</p>	2460	1500000	<p>https://www.avito.ru/frolovo/zemelnye_uchastki/uchastok_246sot.promnaznacheniya_2277938876, тел 89880307387</p>

		Администрации Фроловского района. Все центральные городские коммуникации. В наличии техусловия на подключение коммуникаций.			
2	<p>Волгоградская область ст. Преображенская пер.Речной 99.100</p> 	<p>2 УЧАСТКА, (ул. Речная 99, ул. Речная 100) общей площадью 65 соток на берегу чистой реки " Бузулук", свой берег, возможность пользоваться инфраструктурой центра и при этом находиться в уединении. Свет подведен, газ проходит по границе участка. На территории коммуникации. есть небольшой старый домик.</p>	6500	1200000	<p>https://olan.ru/r-n-kikvidzenskiy-st-tsa-preobrazhenskaya/sale-land-lot/individual-housing-construction, тел.8987640147 3</p>
3	<p>Волгоградская область, Новоаннинский р-н, городское поселение город Новоаннинский, Новоаннинский, пер. Володарского, 3</p> 	<p>Промназначения мля в самом центре города Новоаннинский. Пер. Володарского За. Площадь 600 метров. Земля в собственности. Положен новый асфальт. Все коммуникации на границе участка. Имеется возможность увеличения площади бесплатно ещё на 650 метров в качестве бонуса. Непосредственно рядом центральная площадь, районная администрация, отдельно стоящие помещения Пятёрочки (покупочка), Магнит и магнит косметик, новый</p>	650	375000	<p>https://www.avito.ru/novoanninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_5_sot_promnaznacheniya_23485 79038914437443 09</p>

4	<p>ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, НОВОАННИНСКИЙ Р-Н, ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ГОРОД НОВОАННИНСКИЙ, НОВОАННИНСКИЙ, ВОЗЛЕ ГАИ</p>   	<p>жилой комплекс и т.д.</p> <p>УЧАСТОК НА ВЪЕЗДЕ В ГОРОД, ПРОЕЗДНОЕ МЕСТО, ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ АВТОРЫНОК, АВТОСТОЯНУ, АВТОСЕРВИС, УЧАСТОК НАХОДИТСЯ ЗА БЫВШИМ ПОСТОМ ГАИ НА ПРОТИВ МАГАЗИНА ДОБРЫЙ ХОЗЯИН.</p>	1000	500000	<p>https://www.avito.ru/novoanninskoy/zemelnye-uchastki/uchastok-10_sot_promnaznacheniya_2146700510, тел.8919540103 3</p>
5	<p>ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ КИКВИДЗЕНСКИЙ РАЙОН СТ.ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ, ЦЕНТР, УЛ.МОЛОДЕЖНАЯ 76</p> 	<p>Земельный участок в центре станицы, в шаговой доступности магазины, объекты социальной инфраструктуры. Можно использовать под строительство жилого дома, магазина.</p>	600	350000	<p>https://dom.mirkvartir.ru/261553858/</p>

6	<p>Волгоградская обл. г. Новоаннинский, ул. Рабочая, 253 Б,</p>  	<p>родается земельный участок (земля в аренде под капитальное строительство) площадью 404 кв.м по адресу; Волгоградская обл. г. Новоаннинский, ул. Рабочая, 253 Б, для строительства здания автомастерской. Электричество подведено. На столбе установлен трехфазный счетчик.</p>	400	600000	<p>https://www.avito.ru/novoanninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_promnaznacheniya_2519120928</p>
---	---	---	-----	--------	--

Местоположение объекта и аналогов.



Используемые качественно-количественные характеристики и оценочные критерии (корректировки) описаны далее.

Корректировка на уторговывание

Принята, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю для всех аналогов в размере

13,8 % (по статистическим данным и обычаям делового оборота).

Справочник оценщика недвижимости — 2020 «Земельные участки. Часть II «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.,

Крайниковой Т.В., г. Нижний Новгород, октябрь 2020 г. (обновлено на январь 2021), значения на неактивном рынке скидки на торг для земельных участков под торгово-офисную застройку составляет

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку (неактивный рынок)	17,2%	13,8%	20,7%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», 2020 г., Лейфер Л.А.

Ст. 5 ГК РФ определяет обычай делового оборота следующим образом. « Обычаем делового оборота признается сложившееся и широко применяемое в какой-либо области предпринимательской деятельности правило поведения, не предусмотренное законодательством, независимо от того, зафиксировано ли оно в каком-либо документе». Данная корректировка отражает тот факт, что цена объектов, выставленных на продажу, учитывает мнение только одной стороны – продавца.

Рыночная же цена объекта – это самая высокая из реально возможных для продавца низкая из реально возможных для покупателя цена, учитывающая интересы обеих сторон сделки и являющаяся, как правило, следствием торга между сторонами. При заключении сделок купли-продажи продавец, учитывая свои интересы, обычно устанавливает наибольшую цену объекта, а в процессе торга, несколько уступает в цене, то есть имеет место «уторговывание».

Корректировка на услуги посредников 5%:- (по статистическим данным и обычаям делового оборота), не проводилась, агентства не задействованы. и интервью с руководителем агентства Citi Finance,89275120940

Корректировка на имущественные права

Разница в стоимости объектов довольно часто определяется разницей в их юридическом статусе (наборе прав).

По проведенному анализу рынка эти затраты в среднем составляют 2,25% на переоформление по анализу рынка требует №2,5 .

	Оцениваемый	1 аналог	2 аналог	3 аналог	4 аналог	5 аналог	6 аналог
S	786	2460	6500	650	1000	600	400
Коррект ировка	Собств.	Собств.	Собств	Собств.	Собств.	Собств.	собств
			Переоформл.			Переоформл	
		1	1,0225	1	1	1,0225	1

Корректировка на условия финансирования и налогообложения не бралась в расчет, сделки и являющаяся, как правило, следствием торга между сторонами. При заключении сделок купли-так как все объекты продаются на открытом рынке за расчет денежными средствами

Корректировка на условия рынка не проводилась . Обоснование: Нормальный срок экспозиции определен оценщиком согласно исследования Ассоциации «Статриэлт» по состоянию на 01.01.2022г

Наименование показателя	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.
Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки	5	18	10

Отчет об оценке № 018232 НЕДВИЖИМОСТИ: здание склада ГСМ, общей площадью 287,6 кв.м., назначение: нежилое здание, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, Московские шоссе, №22, кадастровый номер: 73-24-030701:700

77

ООО «Многопрофильный деловой центр»
 город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-63-64, 67-50-67

земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры			
---	--	--	--

Соответственно, срок экспозиции (срок с даты выставления на продажу до даты продажи) по земельным участкам производственно-складского назначения, расположенных на территории Волгоградской области составляет в среднем от 5 до 10 месяцев, при этом цена предложений выставленных земельных участков в данный срок не изменялась. Предложения по продаже земельных участков, выбранные в качестве аналогов, выставлены на продажу в нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения земельного участка, и/или являются актуальными на дату оценки.

Корректировка на условие рынка не требуется.

т.к. все объекты выставлены по листингу, так как все выбранные аналоги выставлены на продажу в настоящее время

- Местоположение. Под местоположением мы понимаем привлекательность земельного участка для проведения работ, расстояние от центра, близость к транспортным потокам, близость к объектам социально-культурной сферы.
- Местоположение подразделяем на местоположение населенного пункта и местоположение в населенном пункте

В соответствии с этим размер весовых показателей принять на основе анализа арендной платы земли и коммерческих площадей, а также, визуального осмотра, и анализа характеристик привлекательности объекта в зависимости от типа местоположения; диапазон.

Местоположение населенного пункта

Местоположение объекта Инвестиционная привлекательность недвижимости отличается по региону расположения объекта в Российской Федерации, а также по статусу населенного пункта внутри субъекта. Статусы населенного пункта:

- областной центр;
- населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- райцентры с развитой промышленностью;
- райцентры сельскохозяйственных районов;
- прочие населенные пункты. Обоснование: Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Источник: Справочник оценщика недвижимости — «Земельные участки. Часть I «Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А., Крайниковой Т.В. Нижний Новгород, сентябрь 2020 г. (обновлено на декабрь 2020) Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру составляет: Отношение цен земельных

Рыночная стоимость объекта недвижимости

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал, нижняя граница	Доверительный интервал, верхняя граница	Расширенный интервал, нижняя граница	Расширенный интервал, верхняя граница
Областной центр	1	1	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей	0,81	0,8	0,83	0,75	0,88

Отчет об оценке № с18232 НЕДВИЖИМОСТИ: здание склада ГСМ, общей площадью 287,6 кв.м., назначение: нежилое здание, адрес: *г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-63-64, 67-50-67* 78

ООО «Многопрофильный деловой центр»
 город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-63-64, 67-50-67

окрестности областного центра					
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74	0,64	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,6	0,58	0,63	0,52	0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52	0,41	0,58

Оцениваемые	1 аналог	2 аналог	3 аналог	4 аналог	5 аналог		
S	786	2460	6500	650	1000	600	400
Райцентр	Райцентры с развитой	Райцентр	Райцентр	Райцентр	Райцентр	Райцентр	Райцентр
сельскохозяйственного района	промышленного	сельскохозяйственного	сельскохозяйственного	сельскохозяйственного	сельскохозяйственного	сельскохозяйственного	сельскохозяйственного
Расчет	0,6/0,71	1	1	1	1	1	1
	0,845	1	1	1	1	1	1

Местоположение в населенном пункте

Местоположение объекта недвижимости – один из основных видовых признаков, отражающих уникальность каждого конкретного объекта. В каждом конкретном случае (применительно к каждому конкретному объекту) местоположение объекта недвижимости характеризуется рядом факторов, присущих данному объекту.

Стоит отметить, что показатель удобства местоположения является комплексным, то есть осуществляется одновременное разнонаправленное совокупное влияние некоторого числа характеристик местоположений. Среди факторов, определяющих местоположение объекта, можно выделить следующие: 1) градостроительная ценность района (привлекательность и удобство территориальных районов и экономических зон города); 2) удалённость объекта от центральной части города; 3) уровень развития социальной инфраструктуры; 4) уровень транспортной доступности.

Местонахождение в пределах населенного пункта

- Центр города; • Центр деловой активности;
- Зона автомагистралей;
- Индивидуальные жилые дома;
- Многоквартирная жилая застройка;
- Окраины города, промзоны;

Обновление: Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Источник: Справочник оценщика недвижимости — «Земельные участки. Часть I «Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А., Крайниковой Т.В. Нижний Новгород, сентябрь 2020 г. (обновлено на декабрь 2020) Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району составляет:

Размер применяемого поправочного коэффициента устанавливается на основании

сопоставления оценщиком характеристик местоположения рассматриваемого объекта оценки с характеристиками объектов-аналогов.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал, нижняя граница	Доверительный интервал, верхняя граница	Расширенный интервал, нижняя граница	Расширенный интервал, верхняя граница
Центр города	1	1	1	1	1
Центр деловой активности	0,86	0,85	0,88	0,82	0,91
Зона автомагистралей	0,8	0,79	0,82	0,75	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74	0,77	0,7	0,81
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,79	0,71	0,83
Окраины города, промзоны	0,75	0,73	0,77	0,69	0,81

S	Оцениваемый 786	1 аналог 2460	2 аналог 6500	3 аналог 650	4 аналог 1000	5 аналог 600	4 аналог 1000
	Окраина, промзона	в Центр	Восточная окраина	Центр,	Зона автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Зона автомагистралей
	Расчет	Недалеко от центра	1/0,75	вторая линия	0,8/1	0,75/0,8	0,8/1
	Корректировка	1,1	1,1	1,1	1,25	1,33	1,25

Физические характеристики (рельеф, конфигурация). Под физическими характеристиками мы учитывали рельеф и конфигурацию земельного участка. А также, какие требуются работы по приведению участка в соответствии с оцениваемым участком.

Размеры весовых показателей приняты из анализа степени затратности организации земляных и других работ.

Физические характеристики объекта (свойства земельного участка): Величина объекта Значением данного ценообразующего фактора является площадь земельного участка. С увеличением площади незастроенного земельного участка в текущих условиях наблюдается фактическое снижение стоимости 1 кв.м./сотки/га. Обоснование: При анализе имеющихся предложений по продаже была уставлена зависимость стоимости земельного участка от его площади. Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости — 2020 «Земельные участки. Часть II «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А., Крайниковой Т.В., г. Нижний Новгород, октябрь 2020 г. (обновлено на январь 2021):

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
объект оценки	Площадь, га	аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
	<1	1,00	1,12	1,30	1,49	1,58
	1-2,5	0,89	1,00	1,16	1,34	1,41
	2,5-5	0,77	0,86	1,00	1,15	1,22
	5-10	0,67	0,75	0,87	1,00	1,06
	>10	0,63	0,71	0,82	0,94	1,00

Форма и рельеф земельного участка Значения фактора:

- Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства;
- Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности
- Земельные участки с уклоном местности более 20 %;
- Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;

• Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; • Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования.
 Обоснование: В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Согласно исследованиям некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» <https://statiel.ru/statistika-rynka> на 01.01.2022 г

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля специального назначения для жилищного строительства и обслуживания нужд промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов *: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с искривлениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования исследованиям некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»	0,74	0,91	0,83

Освоенность участка. Участки на земельных массивах, срок освоения которых превышает 7 лет, оцениваются на 10% дороже, не проводилась, все до 7 лет.

Применительно В.И. Петров Оценка стоимости земельных участков. ООО «Издательство КноРус» 2010г

Транспортная доступность: Корректировка на транспортную доступность учитывает удобство подъезда как грузовым, так и легковым транспортом. Загруженность транспортных магистралей прилегающих к земельному участку аналогу.

Расположение относительно автомагистралей Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Источник: Справочник оценщика недвижимости — «Земельные участки. Часть I «Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А., Крайниковой Т.В. Нижний Новгород, сентябрь 2020 г., стр.213-214:- равная(сельская местность данный показатель не является определяющим)

Корректировка на площадь - в основе лежит принцип, что чем выше площадь участка, то тем меньше его стоимость, при прочих равных условиях

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка, на 10% дороже, не проводилась, все до 7 лет.

➤ Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

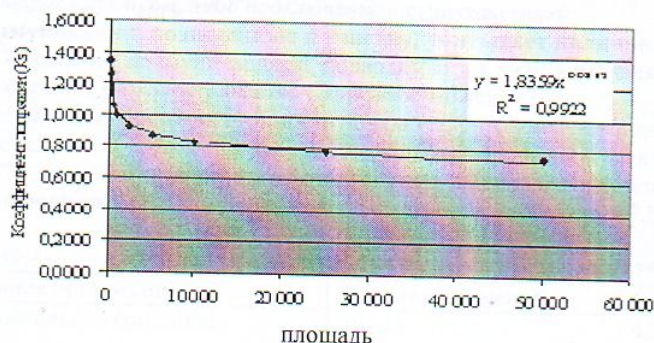
➤ Таблица №12

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,35
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,25
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,06
5	от 100 000 до 250 000 включительно	1,00
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,93
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,88
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,83
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,78
		0,75

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

Зависимость цены на земельные участки от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$Ks = 1,8359 \cdot S^{-0,0853}$$

где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка;

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{ОО}}{C_{ОА}} - 1 \right) \times 100 \%$$

где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{ОО}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{ОА}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Расчет корректировки на площадь.

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$Ks = 1,8359 \cdot S^{-0,0853}$$

где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{УУ}}{C_{ОА}} - 1 \right) \times 100 \%$$

где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{УУ}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

Таблица №13

Рыночная стоимость объекта недвижимости

	Оцениваемый	1 аналог	2 аналог	3 аналог	4 аналог	5 аналог	баналг
S	786	2460	6500	650	1000	600	400
S ^{-0,0853}	0,5663	0,5138	0,4729	0,5755	0,5548	0,5795	0,5999
	1,8359	1,8359	1,8359	1,8359	1,8359	1,8359	1,8359
Корр.	1,040	0,943	0,868	1,057	1,018	1,064	1,101
Корр.		1,102	1,197	0,984	1,021	0,977	0,944

Наличие инженерной инфраструктуры: Корректировалось наличие инженерной инфраструктуры на участке или ее отсутствие, возможностью доступности к коммуникациям..

Размеры весовых показателей приняты из анализа степени затратности строительство или ремонту инженерной инфраструктуры, либо подключение к существующей.

Корректировка на коммуникации, подведенные к участку, учитывает наличие разного вида коммуникаций. Основными коммуникациями, подводимыми к участкам, являются водоснабжение (В), канализация (К), электричество (Э) и газоснабжение (Г).

В соответствии с аналитическими данными, стоимость подключения к коммуникациям (получение технических условий и осуществление физического подключения к сетям), составляет от 10% до 17% от стоимости строительства объекта основного назначения, или в среднем 13,4% (Источник информации: <http://www.rosrazvitie.ru/pr-analytics/review7.html>):

Таблица №14

№п.п	Наименование организации	Диапазон значений	Среднее значение
1	ЗАО «Строительная компания «Рострой», Калининградская область	10--15	12,5
2	Инвестиционно-строительная компания «Альфастрой», Калининградская область	12-15	13,5
3	ИФК «Сибирь-инвест», Красноярский край	12-17	14,5
4	Консалтингово-оценочная компания «Эксперт-оценка», Республика Башкортостан	11-15	13,0
5	Сводный показатель, полученный из интервью с руководителями инвестиционно-строительных и девелоперских организаций в других регионах	10-17	13,5
	Итого	-	13,4

При этом распределение общей стоимости подключения к инженерным сетям, в зависимости от вида подключаемых коммуникаций выглядит следующим образом (Источник информации: <http://www.aksakovo.su/pages/communications/>):

Таблица №15

№п.п	Вид подключаемых коммуникаций	Удельный вес в общей структуре	Доля, приходящаяся на конкретный вид коммуникаций в общей стоимости строительства объекта основного назначения, %
1	Электроснабжение	26	3,5
2	Водоснабжение	20	2,7

Рыночная стоимость объекта недвижимости

3	Водоотведение	21	2,8
4	Газоснабжение	33	4,4
	Итого		13,4

Объект и аналоги имеют практически равный уровень благоустройств, принятый в данной местности, у всех объектов имеются; у всех объектов имеется возможность подключения к сетевому газоснабжению, электроснабжению и обустроить водоснабжение, за исключением аналога №2.

Планировка, корчевка, демонтаж-до 10% применительно к затратам на устранение
 Конфигурация участка до 3% применительно к дополнительным затратам от потерь.

Наличие ценного природного ландшафта. Близость к лесу повышает стоимость земельных участков на 5%, наличие леса и водоёма повышает стоимость земельных участков на 35%.

Источник В.И. Петров Оценка стоимости земельных участков. ООО «Издательство КноРус» 2010г.

Корректировка на различное назначение – исходные данные Источник Справочник оценщика недвижимости Том 1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода Нижний Новгород 2014г стр.6. Таблица №1 Все аналоги возможно под офисно-сервисную, корректировка на переоформление проведена выше.

Таблица №16

Наименование	объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог	4 аналог	5 аналог	6 аналог
Назначение	Комм.	Комм.	ИЖС, возможно коммерческое	Комм.	Комм.	ИЖС, возможно коммерческое	Комм.
Отношение по таблице	1	1	0,594	1	1	0,594	1
Корректировка		1	1,68	1	1	1,68	1

Таблицы расчета стоимости объектов сравнительным подходом.
 За единицу сравнения принимаем 1 кв.м.

Таблица №17
Рублей

1	Аналог	Объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог	4 аналог	5 аналог	6 аналог
	Цена предложения	Искомая	1500000	1200000	375000	500000	350000	600000
2	Площадь кв.м.	786	2460	6500	650	1000	600	400
3	Цена 1 кв.м. объекта	Искомая	609,76	184,62	576,92	500,00	583,33	1500,00
4	Корректировка на уторговывание		0,868	0,868	0,868	0,868	0,868	0,868
5	Скорректированная цена		529,27	160,25	500,77	434,00	506,33	1728,11
6	Условия рынка		текущая	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая
7	Скорректированная цена		529,27	160,25	500,77	434,00	506,33	1728,11

Рыночная стоимость объекта недвижимости

8	Право собственности	Собств.	Собств.	Собств	Собств.	Собств.	Собств.	Собств
9	Корректировка			Переофо рмл.			Переофо рмл	
10	Скорректированная цена		1	1,0225	1	1	1,0227	1
11	Условия финансирования		р	Р	р	р	р	р
12	Услуги посредников	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
13	корректировка		1	1	1	1	1	1
14	Скорректированная цена		529,27	163,85	500,77	434,00	517,83	1728,11
15	Местоположение населенного пункта(статус населенного пункта)	Райцентр сельско хозяйст венного района	Райцент ры с развитой промыш ленность ю	Райцент р сельскох озяйстве нного района	Райцент ры с развитой промыш ленность ю	Райцент ры с развитой промыш ленность ю	Райцент р сельскох озяйстве нного района	Райцент р сельскох озяйстве нного района
16	Корректировка		0,845	1	1	1	1	1
17	Скорректированная цена		447,23	163,85	500,77	434,00	517,83	1728,11
18	Положение в населенном пункте	64	хуже	Значите льно хуже	Хуже	Хуже	Значите льно хуже	Хуже
19	корректировка		1,2	1,33	1,2	1,25	1,33	1,25
20	Скорректированная цена		536,68	217,92	600,92	542,50	688,71	2160,14
21	подъезд	ДТП	ДТП	ДТП	ДТП	ДТП	ДТП	ДТП
22	корректировка		1	1	1	1	1	1
22	Скорректированная цена		536,68	217,92	600,92	542,50	688,71	2160,14
23	Конфигурация участка		1	1	1	1	1	1
24	Размер участка(пл. кв.м.)	786	2460	6500	650	1000	600	400
25	корректировка		1,102	1,197	0,984	1,021	0,977	0,944
26	Скорректированная цена		591,419	260,854	591,308	553,893	672,870	2039,171
27	Доступные коммуникации		р	Немного хуже	р	р	р	р
28	Корректировка		1	1,028	1	1	1	1
29	Скорректированная цена		591,4	268,2	591,3	553,9	672,9	2039,2
30	На назначение	0	Сопост.	ИЖС	Сопост.	Сопост.	ИЖС	сопост
31	Корректировка		1	1,68	1	1	1,68	1
32	Планировка, корчевка	Нет	нет	Да	нет	нет	нет	нет
33	Корректировка		1	1,05	1	1	1	1

Рыночная стоимость объекта недвижимости

34	Скорректированная цена		591,42	281,57	591,31	553,89	672,87	2039,17
35	общая чистая коррекция		62,15	121,32	90,54	119,89	166,54	311,06
36	вес по чистой коррекции		0,3	0,1	0,25	0,1	0,2	0,05
37	Кол-во корректировок		4	7	4	4	7	3
38	Сумма стр.37	29						
39	Обратная пропорция стр.38/стр.37		7,25	4,14	7,25	7,25	4,14	9,67
40	Сумма стр. 39	30,04						
41	Вес по числу корректировок стр. 41/стр.42		0,2414	0,1379	0,2414	0,2414	0,1379	0,3218
42	Вес (стр.36*0,2+стр.41*0,8)		0,2531	0,1303	0,2431	0,2131	0,1503	0,2675
43	Стоимость веса стр.34*стр.42		149,690	36,701	143,749	118,036	101,162	545,420
44	Искомая сумма стр. 43	1094,76						
45	Стоимость 1 кв.м. объекта сумма стр.43	1094,76						
47	Стоимость объекта	860480						

Затратный подход

|| 41 | коррективовок | 1 | 0,2414 | 0,1379 | 0,2414 | 0,2414 | 0,1379 | 0,3218 ||

Классический затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельных участков. Подход предполагает определение совокупной стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству затрат здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Но при этом элементы затратного подхода присутствуют в методах техника остатка и метод распределения, которые относятся к доходному подходу. Заложенный в нем остаточный принцип используют также в методе абстрагирования

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшениями земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противозрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель. В силу изложенного в нашем случае затратный подход применить не представляется возможным.

Доходный подход

Не применяем, исходя из целей оценки, т.к в условиях нормирования рынка по социальным позициям и несложившегося рынка может привести к искаженному результату.

Согласование результатов и заключение о стоимости земельного участка.

По определению рыночной стоимости за земельные участок, предназначенные для размещения объектов санаторного и курортного назначения. Полученные различными подходами оценки рыночной стоимости за земельный участок, обладают различной степенью достоверности из-за применяемых допущений и предположений.

При определении рыночной стоимости оцениваемого имущества использован один классический подход: сравнительный.

В результате применения этих подходов получены следующие результаты:

Таблица №18
Рублей

№.П.П.	ПОДХОД, МЕТОД	СТОИМОСТЬ
1	Доходный	Не применялся
2	Затратный	Не применялся
3	Сравнительный	860480

Стоимость объектов с округлением до четвертой значащей цифры составляет 860000 рублей. Диапазон возможного отклонения не более 10%.

Затратный подход по улучшениям.

Т.к. в настоящее время объекты данного сегмента рынка, создавались в советское время для другой экономической системы развития, имеет значительно превышающую площадь 304,4 кв.м для данного населенного пункта, является, что даже при его восстановлении после ремонта позволит обеспечить его загрузку не более 60%, т.е. объект имеет значительный экономический износ. Так как достаточно сложно определить экономический износ в котором значительная доля субъективизма, является всроенным помещением, затратный подход не применяю, т.к. по моему мнению может привести к искаженному результату. Для применения показателя физического износа в сравнительном подходе в рамках затратного подхода определяем физический износ объекта.

№ 1	Доходный	Расчет и анализ износа	Не применялся
№ 2	Затратный	Физический износ	Не применялся

Метод эффективного экономического возраста.
Стоимость объекта определяется по формуле.
 $C_{об} = C_{восст.} * (1 - AD)$

Эффективный возраст всегда меньше физической жизни, после истечения эффективного возраста объект еще может какое-то время выполнять свои функции, но перестает вносить вклад в стоимость, уменьшаются межремонтные сроки, ухудшаются потребительские свойства, к этому времени, как правило, накапливается значительное моральное устаревание, начинают проявляться усталостные напряжения и объект резко теряет в цене.

Метод основывается на предположении, что с достаточной вероятностью, возможно, определить оставшийся срок эксплуатации средства, исходя из этого определяется, "эффективный возраст" средства по формуле:

$$AD = EA / TEL$$

EA – эффективный возраст, совпадает с фактическим.

TEL – общая экономическая жизнь, всегда меньше физической жизни, после истечения общей экономической жизни объект еще может какое-то время выполнять свои функции, но перестает вносить вклад в стоимость, уменьшаются межремонтные сроки, ухудшаются потребительские свойства, к этому времени, как правило, накапливается значительное моральное устаревание, начинают проявляться усталостные напряжения и объект резко теряет в цене. После окончания общей экономической жизни, продажи становятся единичными и объекты резко теряют в цене, для аналогичных объектов до 20%, этот показатель и принимаю к расчету.

«Отчеты по оценке». Богачев.г.Волгоград. 2000г.

Таблица: Шкала экспертных оценок для определения физического износа при обследовании технического состояния зданий, сооружений

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий и сооружений	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий и сооружений	Состояние внутренних конструктивных элементов
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
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
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 поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
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

Физический износ здание определяю на основе технического паспорта ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Волгоградский филиал Киквидзенское отделение по состоянию на 10.11.2010г с корректировкой на дату оценки(12,5 лет. Линейный методг.п.)=) и составляет 50% 11 раздел техническое описание помещения смотреть Прил.№3.

2023-2010ноябрь=12,5 лет

2010-1926(год постройки)84 года.

Физический износ в год $50\%/84=0,6\%$

Корректировка $= 0,6\% * 12,5(\text{лет}) = 7,5\%$ принимаем 8%

Итого $50\% + 8\% = 58\%$.

Физический износ объекта определяю в 58%.

Физический износ объекта 58%.

13.2. Сравнительный подход.

Не смотря на иногда кажущуюся простоту применения сравнительного подхода, при недостаточном потоке достоверной информации применение данного подхода, особенно при оценке крупных объектов или в комплексе, может дать искаженный результат, т.к. на конечный результат повлияют многие факторы и данные доступ к которым в нашей стране в отличие от стран Запада в силу специфических условий переходного периода, крайне ограничен. Так необходимо делать ретроспективный анализ, провести финансовый анализ, нормализовать его, вычленив из общей стоимости долю стоимости приходящуюся на оцениваемые объекты, которые составляют значительную долю основных средств хозяйства. Необходимо знать обязательства хозяйства, перспективу развития. Прежде всего – это касается выбранных аналогов. Также необходимо учитывать исторически сложившуюся слабую налоговую дисциплину, в связи с чем к официальным данным нужно относиться весьма и весьма осторожно. Сопоставление объекта по отдельным элементам может, по моему мнению, дать искаженный результат. Проанализировав, рынок коммерческой недвижимости Волгоградской области, считаю, возможным применить метод анализа вторичного рынка. В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними. Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий и сооружений	Состояние внутренних конструктивных элементов
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
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
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 поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
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

Физический износ здание определяю на основе технического паспорта ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Волгоградский филиал Киквидзенское отделение по состоянию на 10.11.2010г с корректировкой на дату оценки(12,5 лет. Линейный метод(г.п.)=) и составляет 50% 11 раздел технического описание помещения смотреть Прил.№3.

2023-2010ноябрь=12,5 лет

2010-1926(год постройки)84 года.

Физический износ в год $50\%/84=0,6\%$

Корректировка $=0,6\% \cdot 12,5(\text{лет})=7,5\%$ принимаем 8%

Итого $50\%+8\%=58\%$.

Физический износ объекта определяю в 58%.

Физический износ объекта 58%.

13.2. Сравнительный подход.

Не смотря на иногда кажущуюся простоту применения сравнительного подхода, при недостаточном потоке достоверной информации применение данного подхода, особенно при оценке крупных объектов или в комплексе, может дать искаженный результат, т.к. на конечный результат повлияют многие факторы и данные доступ к которым в нашей стране в отличие от стран Запада в силу специфических условий переходного периода, крайне ограничен. Так необходимо делать ретроспективный анализ, провести финансовый анализ, нормализовать его, вычлнить из общей стоимости долю стоимости приходящуюся на оцениваемые объекты, которые составляют значительную долю основных средств хозяйства. Необходимо знать обязательства хозяйства, перспективу развития. Прежде всего – это касается выбранных аналогов. Также необходимо учитывать исторически сложившуюся слабую налоговую дисциплину, в связи с чем к официальным данным нужно относиться весьма и весьма осторожно. Сопоставление объекта по отдельным элементам может, по моему мнению, дать искаженный результат. Проанализировав, рынок коммерческой недвижимости Волгоградской области, считаю, возможным применить метод анализа вторичного рынка. В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними. Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где k – количество аналогов,

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки $\sum_{i=1}^k W_i = 1$

Источники статистические данные, специализированная печать по региону и статистические данные оценщика:

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где k – количество аналогов.

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

где k – количество аналогов,

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

где C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔC_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении и;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Величины корректировок определяются Оценщиком на основании ежеквартальных расчетов, производимых в следующем порядке:

1. Ежедневно в течение квартала производится сбор информации обо всех предложениях продажи аналогичных объектов, по материалам средств массовой информации и данным Агентства недвижимости

Данная информация, содержащая все значимые ценообразующие факторы, заносится в базу данных Оценщика;

2 По окончании исследуемого периода, из базы данных производится выборка объектов недвижимости максимально удовлетворяющих требованию отличия между собой только по одному исследуемому фактору. В результате получаем две группы объектов, отличных между собой лишь по одному фактору.

3 Определяем средние арифметические стоимости 1 кв. м объектов по каждой группе, предварительно удалив из выборки крайние значения (максимальные и минимальные). Производим расчет *показателей вариации* для проверки соответствия (типичности) средних арифметических значений выборкам. Если среднее значение можно считать типичным для данной совокупности чисел (выборки), то переходим к заключительному этапу расчетов, если нет – возвращаемся к этапу 2.

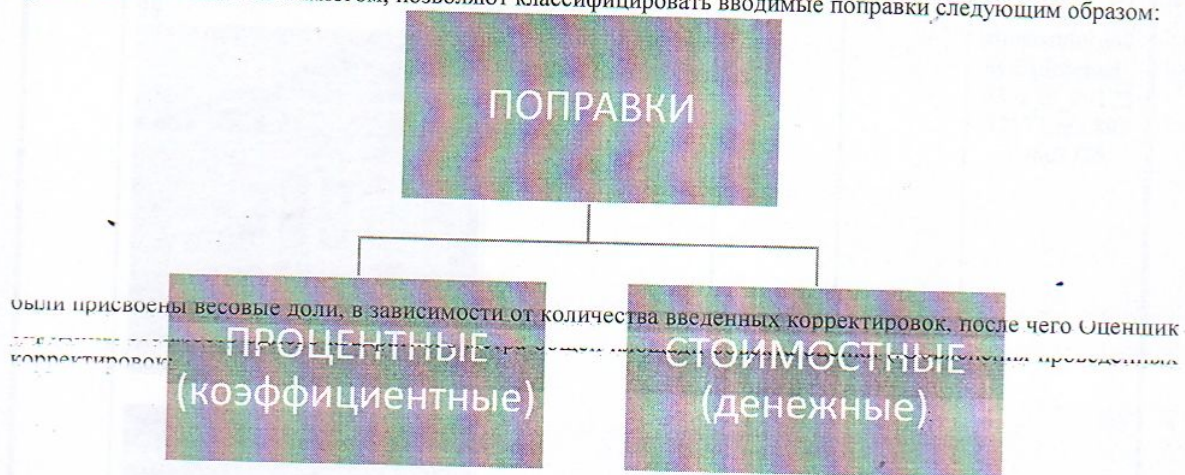
3. На заключительном этапе путем вычитания из большего значения меньшего и деления полученной разницы на 100% получаем относительное значение влияния исследуемого фактора на стоимость 1 кв.м общей площади

4. Таким образом, Оценщик получает среднее значение корректировки по каждому ценообразующему фактору для рынке вторичной недвижимости

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путём были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки (.Объяснения проведенных корректировок:

Классификация и суть поправок.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между объектом аренды и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:



Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения ставки объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если объект аренды лучше сопоставимого аналога, то к ставке последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к ставке сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправку на физическое состояние, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.



К денежным поправкам следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

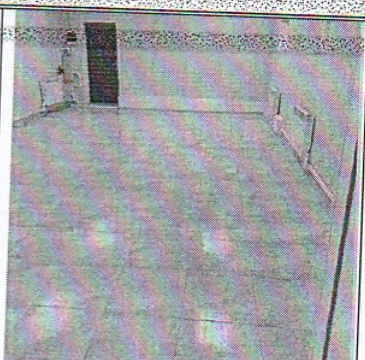


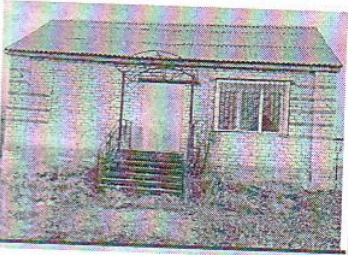
Применен метод прямого качественного анализа продаж.




Подбор аналогов.

Все аналоги отобраны в сельских районах на правобережье Волгоградской области, стремился, чтобы аналоги были с сопоставимым назначением, близкие по техническому состоянию, было отобрано 4 аналога.



Таблица №20

№П.П.	АДРЕС	РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ КВ.М.	Цена предложения (рублей)	Источник
1	<p>Волгоградская область, Новоаннинский р-н, городское поселение Новоаннинский, Новоаннинский, Рабочая ул., 98</p>  	Торговое-центр, рыночная зона	73,6	1350000	<p>https://www.avito.ru/novoanninskiy/kommercheskaya_nedvizhimosht/torgovaya_ploschad_73.6_m_2917233677, тел.89199802725</p> <p>aya_ploschad_</p>

					
2	<p>Волгоградская область, Новоаннинский р-н, городское поселение Новоаннинский, Новоаннинский, пер. Казачки Анны 1</p>  	<p>Двухэтажное здание с подвалом, газовая котельная, скважина и септик свои.</p> <p>свои.</p>	386	4200000	<p>https://www.avito.ru/novoanninskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_386_m_288800223110 тел.891998027 25</p> <p>dnogo naznacheniya 386 m</p>
3	<p>Волгоградская область, Руднянский р-н, Руднянское городское поселение, рабочий пос. Рудня, Майская ул., 11</p> 	<p>Здание магазина, ближе к окраине</p>	178	800000	<p>https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_rudnya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_178_m_2842935682, тел.988019316 8</p>

					
<p>4</p>	<p>Волгоградская область, Новониколаевский р-н, Новониколаевское городское поселение, рабочий пос. Новониколаевский, Станционная ул., 21</p>  	<p>Предлагается к продаже нежилое здание (62,4 кв.м.) и земельный участок (175 кв.м.), расположенные по адресу: Волгоградская обл., Новониколаевский район, ст. Алексиково, ул. Станционная, 21.</p> <p>Земельный участок находится в собственности АО «ЖТК», номер свидетельства о праве собственности 34` Ал 50575801 от 28.04.2012 г.</p> <p>Общее состояние объекта удовлетворительн ое. Водоснабжение, канализация и отопление отсутствуют. Электроснабжение имеется. Автотранспортная доступность удовлетворительн ая.</p>	<p>62,4</p>	<p>278396</p>	<p>https://www.avito.ru/novonikolaevskiy/kommercheskaya_neдвижимost/zdanie_62.4_m_27 15650705, тел. 89873105514</p> <p>ercheskaya ne</p>

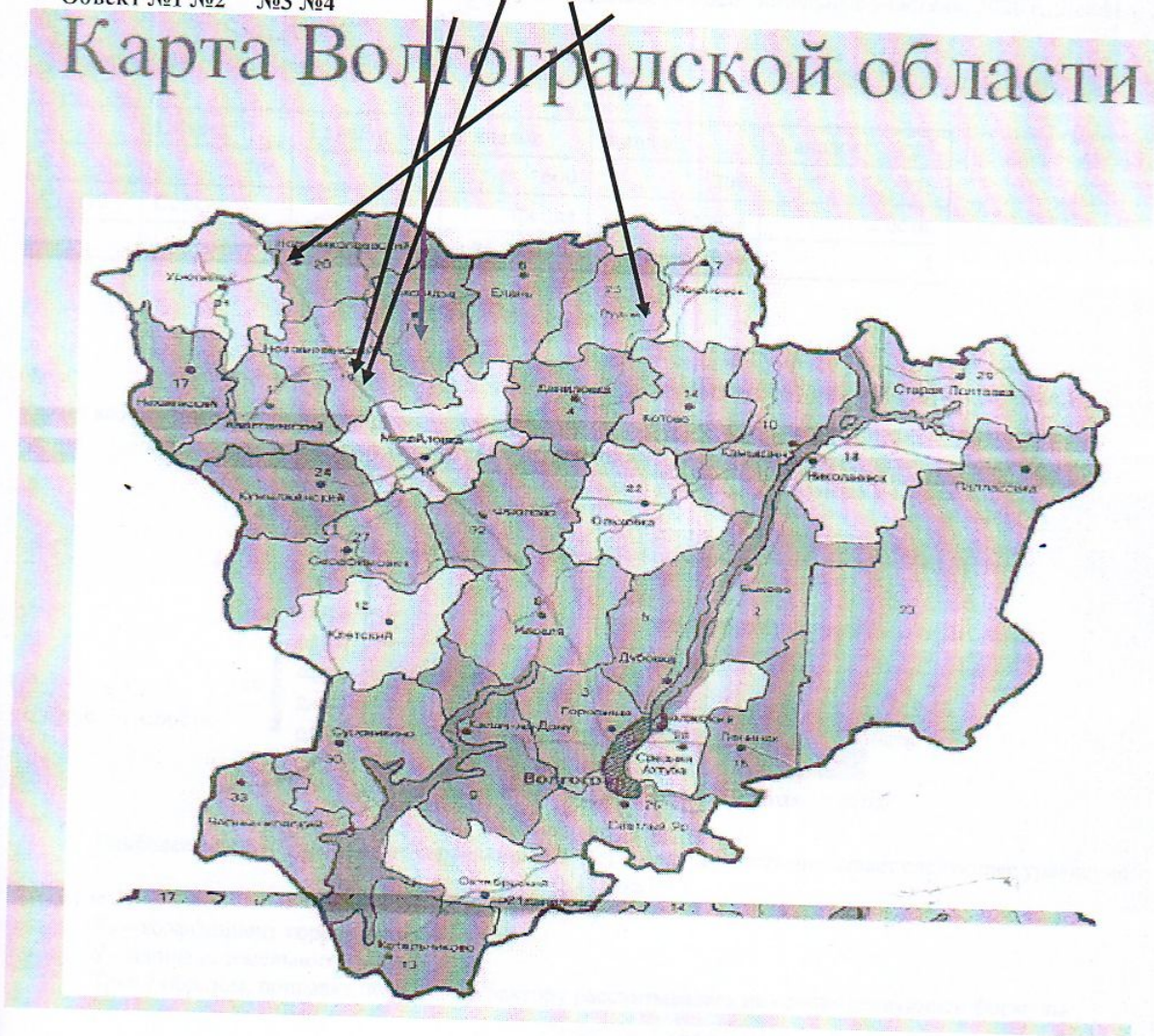
Рыночная стоимость объекта недвижимости



Местоположение аналогов.

Объект №1 №2 №3 №4



Вычет стоимости земельного участка.

Передаваемые имущественные права. Передаваемые имущественные права являются важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость.
Право аренды автоматически переходит новому собственнику.

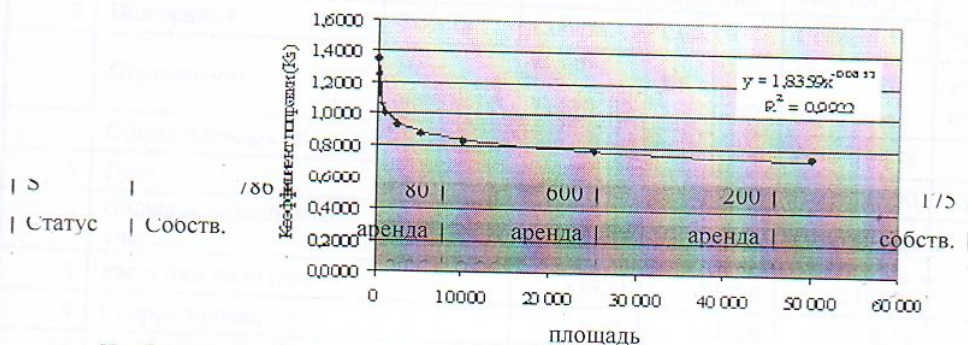
Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», 2020 г., Лейфер Л.А.

	Объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог	4 аналог
S	786	80	600	200	175
Статус	Собств.	аренда	аренда	аренда	собств.
		0,86	0,86	0,86	1

Расчет коэффициента торможения.

Зависимость цены на земельные участки от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:
 $K_s = 1,8359 \cdot S^{-0,0853}$

где:

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка,

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{00}}{C_{0A}} - 1 \right) \times 100\%$$

В этом случае формула приобретает для аналогов обратный вид C_{0A}/C_{00}

где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

S_{0A} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости. В данном случае корректировка по отношению к аналогу.

Таблица расчета корректировки на площадь з/у (коэфф торможения).

Таблица №21

	Объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог	4 аналог
S	786	80	600	200	175
$S^{-0,0853}$	0,5663	0,6881	0,5795	0,6364	0,6437
	1,8359	1,8359	1,8359	1,8359	1,8359
Знач.	1,040	1,263	1,064	1,168	1,182
Корр.		1,2152	1,0233	1,1238	1,1367

С 1 кв.м. земельного участка 860000/786 кв.м = 1094 руб.
(смотреть раздел расчет стоимости земельного участка)

Таблица №22

№п.п.	Наименование показателя	Объект	1	2	3	4
			аналог	аналог	аналог	аналог
1	Тип объекта	Офисно-сервисное	Торговое	Офисно-сервисное	Офисно-сервисное	Офисно-сервисное
2	Вид права	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.
3	Ограничения	Не зарегистр.	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
4	Общая площадь объекта		73,6	386	178	62,4
5	Цена		1350000	4200000	800000	278396
7	Площадь земельного участка		80	600	200	175
8	Расчетная величина		87520	656400	218800	191450
9	Корректировка з/у		0,86	0,86	0,86	1
10	Кэфф торможения		1,2152	1,0233	1,1238	1,1367
11	Скорректир. вклад в стоимость з/у		91465	577657	211463	217621
12	Цена предложения без учета стоимости з/у		1258535	3622343	588537	60775
13	Цена предложения за 1 кв. м. жилого дома без учета з/у		18342	10881	4494	4461

Вычет НДС не производим.

Принята, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю для всех аналогов в размере 8 % согласно данным: Лейфер, Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018. – Рынок по активности средний.

Ст. 5 ГК РФ определяет обычай делового оборота следующим образом. « Обычаем делового оборота признается сложившееся и широко применяемое в какой-либо области предпринимательской деятельности правило поведения, не предусмотренное законодательством», независимо от того, зафиксировано ли оно в каком-либо документе».

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем – по зависимому фактору.

Корректировка на время продажи/предложения

Величина корректировки принята 1, все объекты текущая продажа

Корректировка на имущественные права

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все они переходят на праве собственности.

Корректировка на условия финансирования

В процессе проверки информации удалось установить, что все аналоги покупатели приобретали за собственные средства. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору.

Корректировка на местоположение населенного пункта

Местоположение объекта Инвестиционная привлекательность недвижимости отличается по региону расположения объекта в Российской Федерации, а также по статусу населенного пункта внутри субъекта.

Статусы населенного пункта:

- областной центр;
- населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- райцентры с развитой промышленностью;
- райцентры сельскохозяйственных районов;
- прочие населенные пункты. Обоснование: Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Источник: Справочник оценщика недвижимости — «Земельные участки. Часть I «Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А., Крайниковой Т.В. Нижний Новгород, сентябрь 2020 г. (обновлено на декабрь 2020) Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру составляет: Отношение цен земельных

за собственные средства. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному

Рыночная стоимость объекта недвижимости

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал, нижняя граница	Доверительный интервал, верхняя граница	Расширенный интервал, нижняя граница	Расширенный интервал, верхняя граница
Областной центр	1	1	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей	0,81	0,8	0,83	0,75	0,88

Отчет об оценке № с18232 НЕДВИЖИМОСТИ: здание склада ГСМ, общей площадью 287,6 кв.м., назначение: нежилое здание, адрес: Ульяновская область, город Ульяновск, Московские шоссе, №22, кадастровый номер: 73-24-038701-700 78

ООО «Многопрофильный деловой центр»
 город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64, 67-50-67

окрестности областного центра					
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74	0,64	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,6	0,58	0,63	0,52	0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52	0,41	0,58

объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, Московские шоссе, №22, кадастровый номер: 73-24-038701-700	Объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог	4 аналог
Местоположение	Райцентр сельского района	Райцентр сельского района	Райцентр сельского района	Райцентр сельского района	Райцентр сельского района
Корректировка		-1	1	1	-1

Местоположение в населенном пункте

уникальность каждого конкретного объекта. В каждом конкретном случае (применительно к каждому конкретному объекту) местоположение объекта недвижимости характеризуется рядом факторов, присущих данному объекту.

Стоит отметить, что показатель удобства местоположения является комплексным, то есть осуществляется одновременное разнонаправленное совокупное влияние некоторого числа характеристик местоположения. Среди факторов, определяющих местоположение объекта, можно выделить следующие: 1) градостроительная ценность района (привлекательность и удобство территориальных районов и экономических зон города); 2) удалённость объекта от центральной части города; 3) уровень развития социальной инфраструктуры; 4) уровень транспортной доступности.

Местонахождение в пределах населенного пункта

• Центр города; • Центр деловой активности;

• Зона автомагистралей;

• Индивидуальные жилые дома;

• Многоквартирная жилая застройка;

• Окраины города, промзоны;

Обоснование: Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Источник: Справочник оценщика недвижимости — «Земельные участки. Часть I «Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А., Крайниковой Т.В. Нижний Новгород, сентябрь 2020 г. (обновлено на декабрь 2020) Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району составляет:

Размер применяемого поправочного коэффициента устанавливается на основании сопоставления оценщиком характеристик местоположения рассматриваемого объекта оценки с характеристиками объектов-аналогов.

Рыночная стоимость объекта недвижимости

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал, нижняя граница	Доверительный интервал, верхняя граница	Расширенный интервал, нижняя граница	Расширенный интервал, верхняя граница
Центр города	1	1	1	1	1
Центр деловой активности	0,86	0,85	0,88	0,82	0,91
Зона автомагистралей	0,8	0,79	0,82	0,75	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74	0,77	0,7	0,81
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,79	0,71	0,83
Окраины города, промзоны	0,75	0,73	0,77	0,69	0,81

	Объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог	4 аналог
Местоположение	Центр	Недалеко центра	Центр	Окраина	Недалеко центр
Корректировка		1,1	1	1,33	1,18

Корректировка на транспортную доступность

До 5 %, в зависимости от удаленности от дороги с твердым покрытием, в х.Яминский удаленность от дороги с твердым покрытием, как правило не превышает 700м., на 100м-1% по анализу сопоставимых продаж. Объект – ДТП(дорога с твердым покрытием)

	Объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог	4 аналог
Подъезд	ДТП	ДТП	ДТП	ДТП	ДТП
Корректировка		1	1	1	1

Транспортная доступность объекта оценки идентична аналогам, корректировка для них не требуется.

Корректировка на материалы 9 группы капитальности

Группа капитальности по сборнику укрупненных показателей	Группа капитальности				
	I	II	III	IV	V
I	1	0,93	0,86	0,80	0,74
II	1,08	1	0,93	0,86	0,80
III	1,16	1,08	1	0,93	0,86
IV	1,25	1,16	1,08	1	0,93
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08

объекта, группу капитальности, в применительно к сборникам УПВС №26 том1, техническая часть, корректировка 11 гр.кап к 111 $0,93/0,86=1,08$, 11 к 1У $=0,8/0,93=0,86$ 111 к 1У $=0,8/0,86=0,93$

	Объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог	4 аналог
Группа капитальности	1У	111	111	111	111
Корректировка		0,93	0,93	0,93	0,93

Корректировка на коммуникации

Лейфер, Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома/ Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018. – 320 с. Стр. 206, таб. 101,106

Таблица №23

№п.п	Вид подключаемых коммуникаций	Удельный вес в общей структуре	Доля, приходящаяся конкретный вид коммуникаций в общ стоимости строителя объекта основного назначения, %
1	Электроснабжение	26	3,5
2	Водоснабжение	20	2,7
3	Водоотведение	21	2,8
4	Газоснабжение	33	4,4
	Итого	-	13,4

	Объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог	4 аналог
Коммунальные услуги		водоотведение	водоотведение	Равное	Равное
Корректировка		0,972	0,972	1	1

Корректировка на физический износ

Проведена по формуле $K_i = (1 - I_o/100) / (1 - I_a/100)$!

где I_o – износ объекта оценки, %

I_a – износ объекта аналога, %. С учетом возраста и состояния конструктивных элементов по методу разбивки, объект по затратному 58 %

В диапазоне соседних по состоянию.

Лейфер, Т. В. Крайникова. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018. – таб. 78

Матрица коэффициентов

Таблица 78

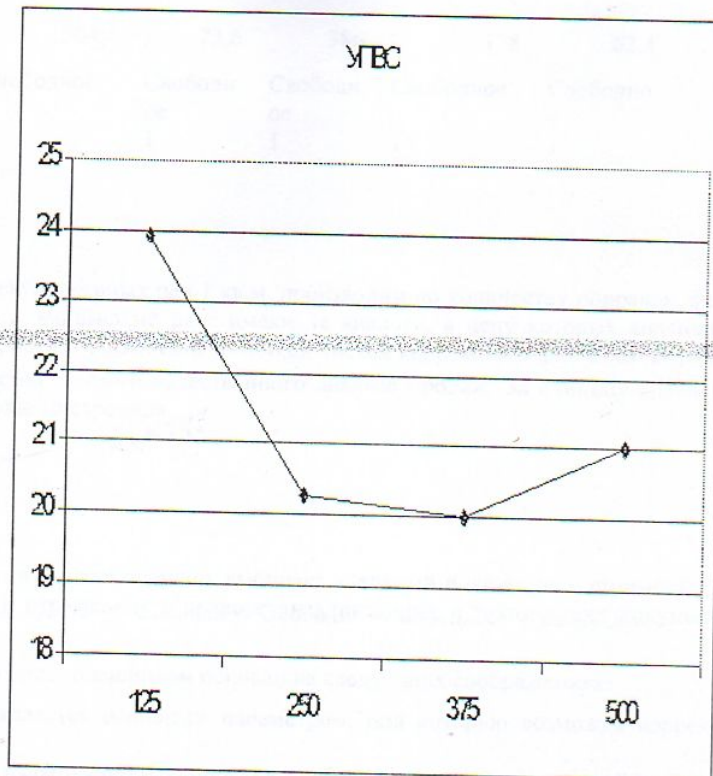
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	-
	удовл.	0,62	1	1,33
	неудовл.	-	0,75	1

Корректировка на качество отделки.

На отделку в современных условиях, современными материалами приходится до 9 % от в стоимости воспроизводства прим. К Сборникам УПВС, корректировку провожу в этом диапазоне.

Корректировка на площадь.

На графике это выглядит вот так.



Спад графика от 125 до 375 м² отражает снижение расходов на возведение более масштабного проекта. Рост к точке 500 м² отражает изменение типового проекта, более мощные фундаменты, более глубокий котлован и т.п.

Диапазон от 0,92 до 1,08 по площади основных зданий и сооружений.

Источник Обоснование и расчет поправки на площадь **Василий Мисовец**, © Copyright 2002

Применительно к этому

Поправка между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника КО-Инвест 2011 «Складские здания и сооружения» определяется с помощью коэффициентов таблицы:

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	Kп	So/Sспр	
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,5-3	0,93

	Объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог	4 аналог
Площадь	304,4	73,6	386	178	62,4
Отношение		4,1359	0,7886	1,7101	4,8782
Корректировка		0,93	1,05	0,95	0,93

Корректировка на вид деятельности.

По анализу и применительно к Справочнику оценщика недвижимости Том 1 Корректир: коэффициенты для сравнительного подхода Нижний Новгород 2016г 0,84

Наименование Объект 1аналог 2аналог 3 аналог 4 аналог

S	304,4	73,6	386	178	62,4
Вид деятельности	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное
Корректировка		1	1	1	1

Ранжирование скорректированных цен 1 кв.м. производим по количеству поправок, внесенных в цену объектов-аналогов, т.е. наивысший ранг имеют те аналоги, в цену которых вносилось наименьшее количество корректировок и отклонение от общей чистой коррекции в денежном выражении.

Применен метод прямого качественного анализа продаж. За единицу сравнения принимаем общую площадь основного строения.

В качестве единицы сравнения оценщик выбирает удельный показатель – стоимость 1 кв.м. общей площади основного строения, отраженная в правоустанавливающих и технических документах объекта, выраженная в рублях.

Выбор единицы сравнения оценщиком основан на следующих соображениях:

1. Данная единица является основным параметром, под которую возможна корректировка всех остальных показателей.
1. Данная единица сравнения является общепринятой и наиболее широко используемой единицей сравнения на рынке продажи объектов данного сегмента в Волгоградской области. Эта единица сравнения используется продавцами и покупателями, а также другими специалистами в рассматриваемом сегменте рынка. Аналитические статьи, посвященные обзору рынков жилья, также содержат такой показатель как стоимость кв.м. жилья.
2. Другие единицы сравнения для данного типа объектов – например, цена всего объекта тоже используются в объявлениях о продаже, но поскольку площадь у разных жилых домов разная, то проводить сравнение по этому показателю не представляется возможным. С другой стороны, показатель «стоимость 1 кв.м.» является общим для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, т.е. известна общая площадь и для объекта оценки и для объектов-аналогов.
3. Единица сравнения «стоимость 1 кв.м.» является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов.

Ранжирование скорректированных цен 1 кв.м. производим по количеству поправок, внесенных в цену объектов-аналогов, т.е. наивысший ранг имеют те аналоги, в цену которых вносилось наименьшее количество корректировок и отклонение от общей чистой коррекции в денежном выражении.

Применен метод прямого качественного анализа продаж. За единицу сравнения принимаем общую площадь основного строения, жилого дома. Ранжировку проводим равная, немного лучше по показателю до 5%, лучше до 10%, значительно лучше 15% и более, хуже соответственно. За единицу сравнения принимаем 1 кв.м. общей площади основного строения Лит.А,а,а1

Вычет НДС аналогов не производим.

Ранжирование скорректированных цен 1 кв.м. производим по количеству поправок, внесенных в цену

Расчет стоимости прямым сравнением продаж.

Ниже в таблице проведен расчет рыночной стоимости объекта

Таблица №24

№	Наименование	Объект	Аналог	Аналог	Аналог	Аналог
			1	2	3	4
2	Цена предложения руб./кв.м./мес	Искомая	18342	10881	4494	4461
3	Корректировка на уторг.		0,92	0,92	0,92	0,92
4	скорректиров. цена		16874,64	10010,52	4134,48	4104,12
5	На услуги посредников			Не требуется	Не требуется	Не требуется
6	Корректировка на услуги посредников		1	1	1	1
7	Скорректиров. цена		16874,64	10010,52	4134,48	4104,12
8	Имущественные права	Аренда, 1 платежный период	Равные	Равные	Равные	Равные
8	Корректировка на имущественные права		1	1	1	1
10	Скорректиров. цена		16874,64	10010,52	4134,48	4104,12
11	На условия финансирования и налогообложения	Расчет денежными средствами	Равные	Равные	Равные	Равные
12	Корректировка на условия финансирования и налогообложения		1	1	1	1
13	Скорректиров. цена		16874,64	10010,52	4134,48	4104,12
14	На условия рынка	Текущая	Листинг на дату	Листинг на дату	Листинг на дату	Листинг на дату
15	Корректировка на условия рынка		1	1	1	1
16	Скорректированная цена		16874,64	10010,52	4134,48	4104,12
17	Условия продажи		Равные	Равные	Равные	Равные
18	Корректировка		1	1	1	1

Рыночная стоимость объекта недвижимости

19	Размер корректировки		0	0	0	0
20	Скорректированная цена		16874,64	10010,52	4134,48	4104,12
21	Местоположение e	Райцентр сельского района	Райцентр сельского района	Райцентр сельского района	Райцентр сельского района	Райцентр сельского района
22	Корректировка		1	1	1	1
23	Размер корректировки		0	0	0	0
24	Скорректированная цена		16874,64	10010,52	4134,48	4104,12
25	Местоположение в населенном пункте	Центр			значительно хуже	хуже
26	Корректировка		Хуже	Равное		
27	Размер корректировки		1,05	1	1,33	1,18
28	Скорректированная цена		843,732	0	1364,3784	738,7416
29	Группа капитальности (материал стен)	1У	17718,372	10010,52	5498,8584	4842,8616
30	Корректировка		111	111	111	111
31	Размер корректировки		Важно	Важно	Важно	Важно
32	Скорректированная цена		-1240,286	-700,7364	-384,9201	-339,00031
33	Вид отделки	Простая	16478,09	9309,78	5113,94	4503,86
34	Корректировка		Простая	Простая	Простая	Простая
35	Размер корректировки		0,95	0,95	1	1
36	Скорректированная цена		-823,9043	-465,48918	0	0
37	Подъезд	ДТП	15654,18	8844,29	5113,94	4503,86
38	Корректировка		ДТП	ДТП	ДТП	ДТП
39	Размер корректировки		1	1	1	1
40	Скорректированная цена		0	0	0	0
41	На площадь	304,4	15654,2	8844,3	5113,9	4503,9
42	Корректировка		73,6	386	178	62,4
43	Размер корректировки		0,93	1,05	0,95	0,93
44	Скорректированная цена		-1095,793	442,215	-255,697	-315,270
45	На коммунальные удобства	Электроснабжение отключено	14558,39	9286,51	4858,24	4188,59
46	Корректировка		Равные	Лучше	Равное	Равное
47	Размер корректировки		1	0,973	1	1
48	Скорректированная цена		0,00	-250,74	0,00	0,00
49	Вид деятельности	Свободное	14558,39	9035,77	4858,24	4188,59
50	Корректировка		Свободное	Свободное	Свободное	Свободное
51	Размер корректировки		1	1	1	1
52	Скорректированная цена		0,00	0,00	0,00	0,00
53	На физический износ		14558,39	9035,77	4858,24	4188,59
54	Корректировка		-0,58	0,55	0,77	0,75
			0,9333333	1,2	1,826087	1,68

Рыночная стоимость объекта недвижимости

55	Размер корректировки		-970,56	1807,15	4013,33	2848,24
56	Скорректированная цена		13587,83	10842,93	8871,57	7036,83
57	Корректировка		-3286,81	832,41	4737,09	2932,71
58	Вес по а корректировке(по анализу)		0,2	0,4	0,2	0,2
59	Кол-во корректировок		6	5	5	5
60	Сумма стр. 59	21				
61	Обратная пропорция стр.60/стр.59		3,50	4,20	4,20	4,20
62	Сумма стр. 61	16,1				
63	Вес по кол корректировок стр.61/стр.62		0,217	0,261	0,261	0,261
64	Вес 58*0,2+стр.63*0,8		0,214	0,289	0,249	0,249
65	Стоимость веса стр.56*стр.65		2906,61	3130,31	2206,32	1750,03
66	Искомая 1 кв.м.	9993				
	НДС 20%	1665,55				
	Без учета НДС 20%	8328				

Стоимость без учета НДС -8328 руб. кв.м. без учета стоимости земельного участка

Вес по количеству корректировок рассчитываем обратно пропорционально их количеству.

13.3. Доходный подход.

Эксплуатация объекта в текущем состоянии невозможно, для доведения объекта до принципов наилучшего экономического использования необходимы значительные материальные средства сопоставимые с рыночной стоимостью объекта в текущем состоянии. В силу указанной причины применение доходного подхода может привести к искаженному результату, кроме того доходный подход предполагает значительную долю субъективизма и прогнозных показателей. Доходный подход не применяется.

Раздел XIV. Согласование результатов о рыночной стоимости.

Полученные различными подходами оценки стоимости объекта, обладают различной степенью достоверности из-за применяемых допущений и предположений. При определении рыночной стоимости оцениваемого имущества использованы три подхода: затратный, сравнительный и доходный.

Таблица №25

Подход	Достоинства	Недостатки
Сравнительный	Базируется на реальных рыночных данных; Отражает конъюнктуру рынка и сложившуюся практику операций купли продажи.	Возможно искажение ценовой информации при недостатке сравнимых объектов на открытом рынке с адекватными характеристиками, что может негативно повлиять на итоговый результат.
Затратный	Методы оценки достаточно универсальны и применимы практически к любым видам недвижимости (в том числе и специальной); Может использоваться для принятия решений об экономической целесообразности строительства пристроек или реконструкции здания.	Не отражает рыночной ситуации и влияния фактора спроса на оцениваемые объекты; Дает оценку только с позиций интересов производителя (застройщика); Требует большой работы по учету влияния всех видов износа; Требует получения надежной информации (проектно-сметная документация) по проведенным работам капитального характера от собственников.
Доходный	Дает оценку стоимости с позиций интересов пользователя (инвестора); Отражает перспективную ценность объекта для пользователя; Учитывает факторы эксплуатации объекта в течение срока полезного использования.	Сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов пользователя недвижимости; Неопределенность в прогнозе цен и тарифов в связи влиянием инфляции и других внешних факторов; Привязка к конкретному проекту.

Целью согласования результатов, полученных различными подходами, является нахождение величины рыночной стоимости, которая, по базисным понятиям, должна находиться в диапазоне определенной стоимости различными подходами. Применен 1 подход сравнительный. С учетом указанных в соответствующих разделах допущений, считаю, что цель оценки достигнута.

Таблица расчета рыночной стоимости.

Таблица №26
Рублей

№п.п.	Наименование зданий, сооружений	Стоимость 1 кв.м. без учета НДС.	Площадь кв. М.	Рыночная стоимость без учета НДС, с округлением до четвертой значащей цифры.	НДС 20%	Рыночная стоимость с учетом НДС
1	Нежилое помещение площадью 304,4 кв.м., кадастровый номер 34:11:080003:4138, с земельным участком пл. 786 кв.м., кадастровый номер 34:11:080004:2259 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул.Ленина 55 пом.111. В том числе:		304,4			3902000
	Нежилое помещение площадью 304,4 кв.м., кадастровый номер 34:11:080003:4138 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул.Ленина 55 пом.111.	8328	304,4	2535000	507000	3042000

Рыночная стоимость объекта недвижимости

Земельный участок пл. 786 кв.м., кадастровый номер 34:11:080004:2259 по адресу : Волгоградская область Киквидзенский район ст. Преображенская ул.Ленина 55 пом.111.	1094,76	786	860000	860000
---	---------	-----	--------	--------

Вывод: рыночная стоимость объекта 3902000 (три миллиона девятьсот две тысячи) рублей, Киквидзенский район

Оценщик:

Потаенков А.К.

Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), регистрационный номер №002251



Перечень нормативно-методической литературы

№ п.п.	Наименование
1	Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с изменениями и дополнениями
2	Федеральный закон от 30.11.94 г. № 57-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации».
3	
4	А.П. Прокошин «Справочник инженера- сметчика по капитальному ремонту жилья и общественных зданий» Москва, стройиздат, 1982 г
5	Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. Оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.
6	И.И. Чудок. Справочник инженера-сметчика по проектированию жилых и гражданских зданий М 1982г.
7	Постановление правительства РФ №1 от 1.01.2002г. О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы
8	Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов. Постановление Совета Министров № 1072 от 22.10.1990 года.
9	Ведомственные строительные нормы 58 – 88(р). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально- культурного назначения. Утв. Приказом Гос.комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое
10	УПВС №10,13,18,26 том I, №28,36
11	Н.Е. Симионова « Оценка и методы технической экспертизы недвижимости» г.Ростов –на Дону 2005г.
12	Специализированная периодическая печать за март-май 2023 г.
13	Сборник норм для оценки строений принадлежащих жителям Волгоградской области. 1982г.
14	Данные специализированных сайтов сети Интернет
15	СНиП 1У часть
16	Григорьев. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М.1997г.
17	Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное Бюро М. 1997 г.
18	Кузнецов Д.Д., Озеров Е.С. Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости // Вопросы оценки, 1998, №2
19	Методические рекомендации, распоряжение минимущества № 568-р от 6.03. 02г. «Об утверждении методической рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»
20	В.Д. Арdziнов. Сметное дело в строительстве. Питер. 2009г.
21	Н.Е.Симионова Методы оценки имущества ООО «Феникс» Ростов н/д 2010г
22	В.И.Петров Оценка стоимости земельных участков «Издательство КноРус» 2010г.
23	Программный продукт Гранд смета.
24	Распоряжение минимущества № 568-р от 6.03. 02г. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»
25	Методические рекомендации по определению стартовой цена земельных участков при продаже на аукционе. ЗАО «Квинто-Консалтинг»
26	Оценка годовых рыночных арендных платежей за земельные участки. «Финансовая газета», 2006. N 45

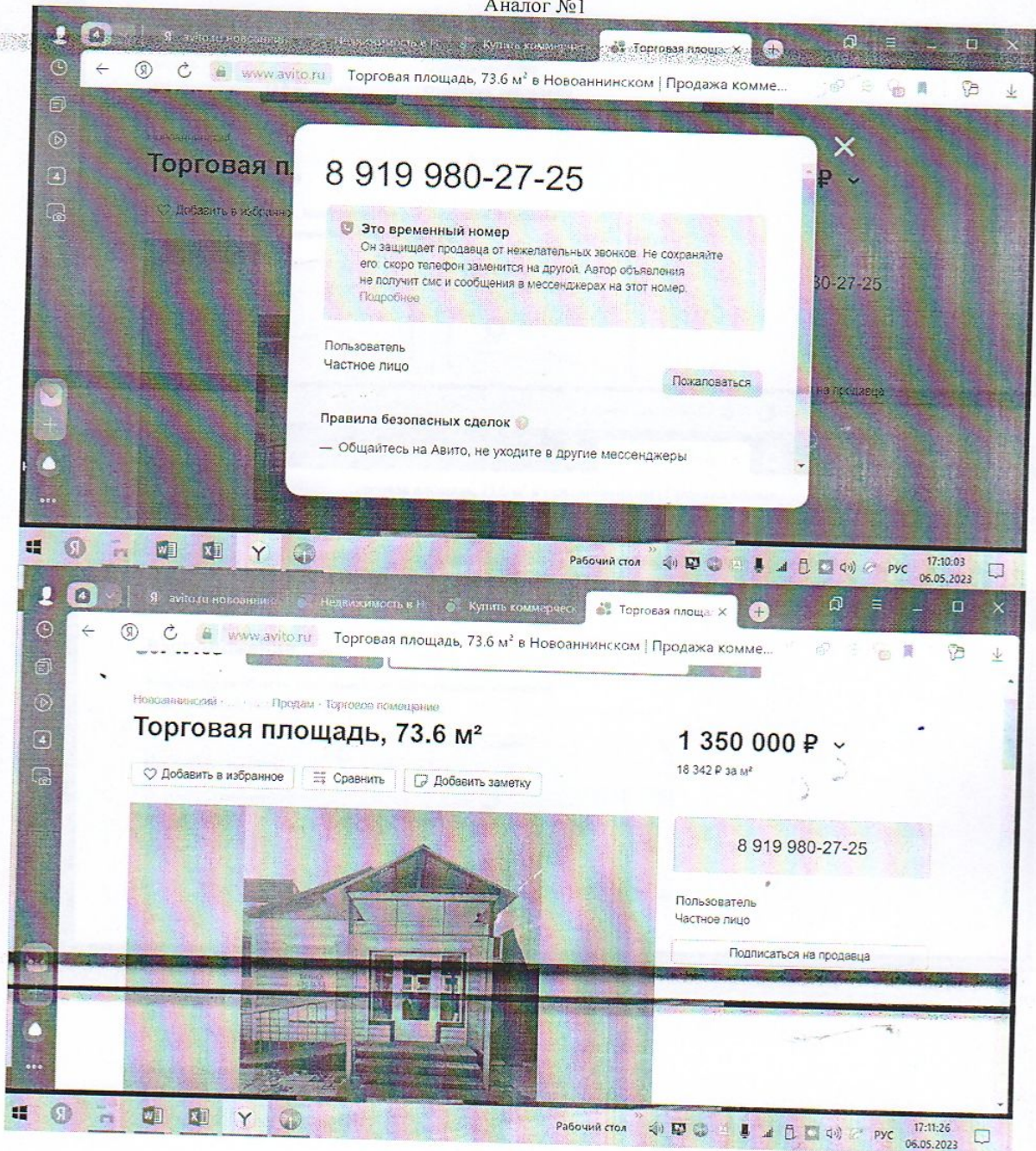
27	О МЕТОДИКЕ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕЖИЛОГО ФОНДА . Д.э.н., профессор, сертифицированный оценщик бизнеса Пацкалев А.Ф.
28	"Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатаций зданий и сооружений" учебно-методическое пособие по курсу повышения квалификации профессиональных оценщиков недвижимости. – Санкт-Петербург: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997

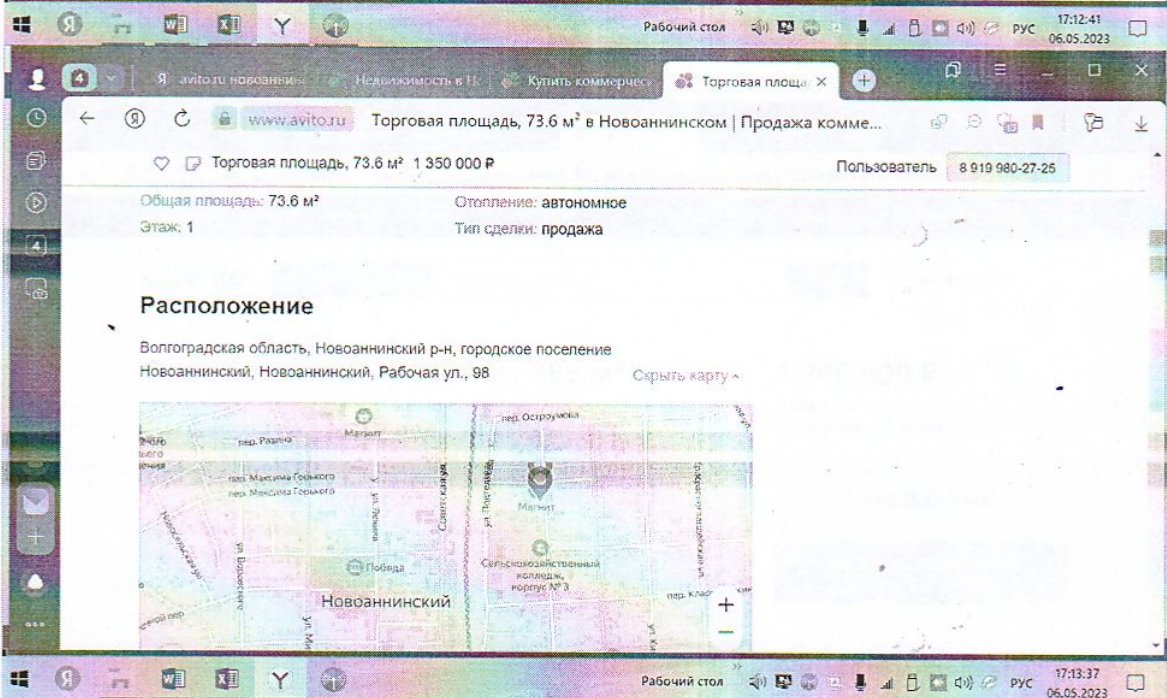
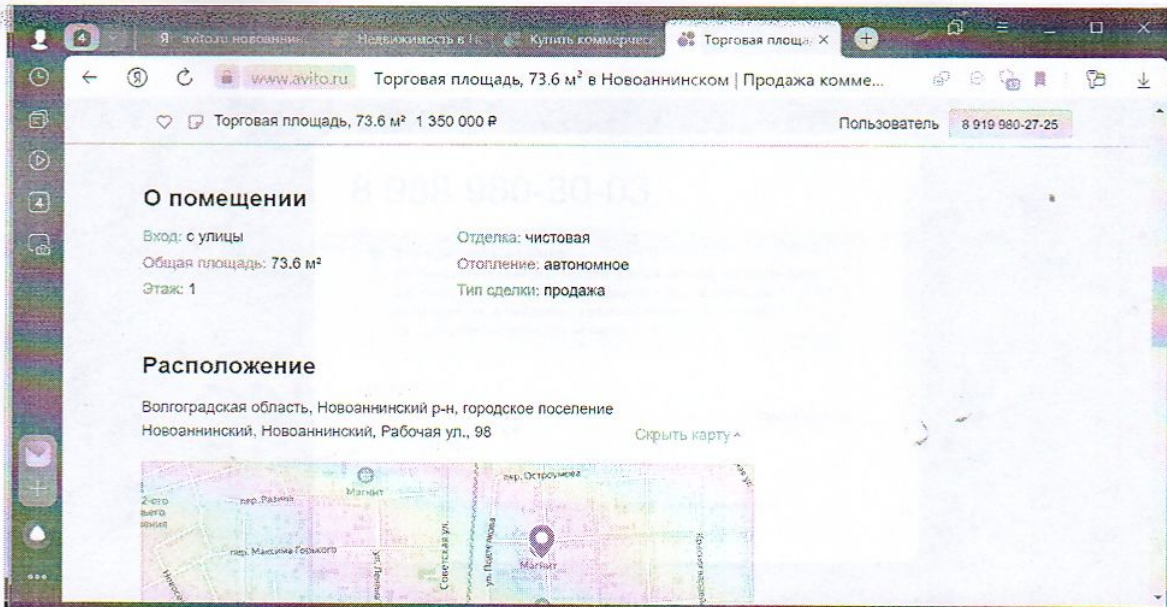
Оценщик:

Потаенков А.К.

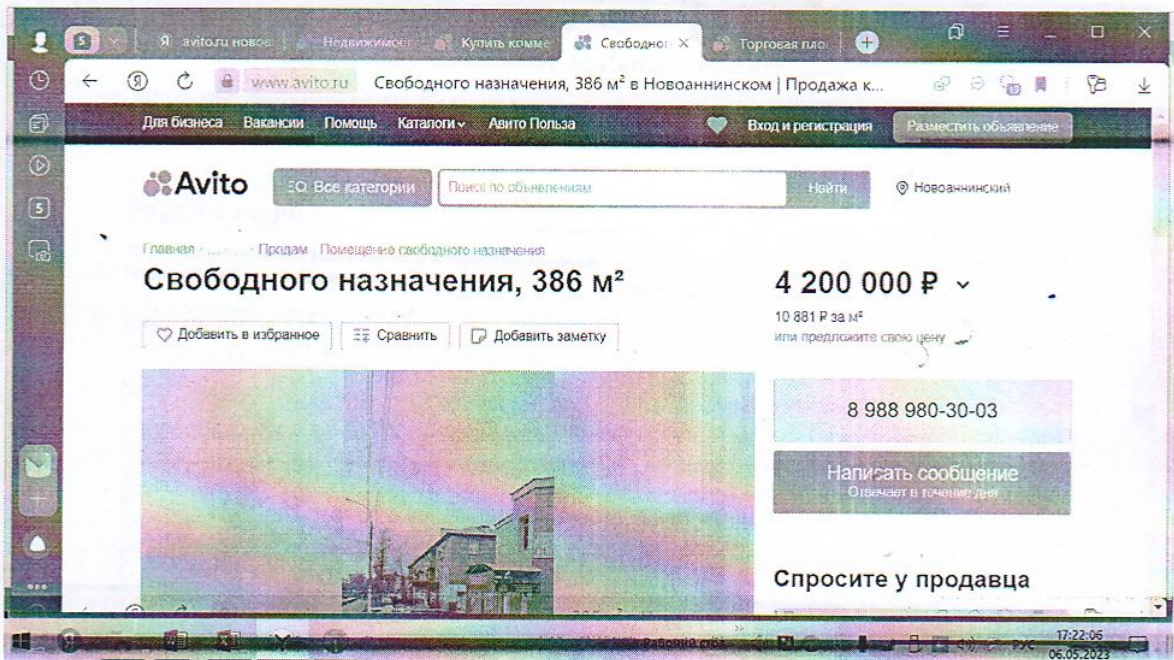
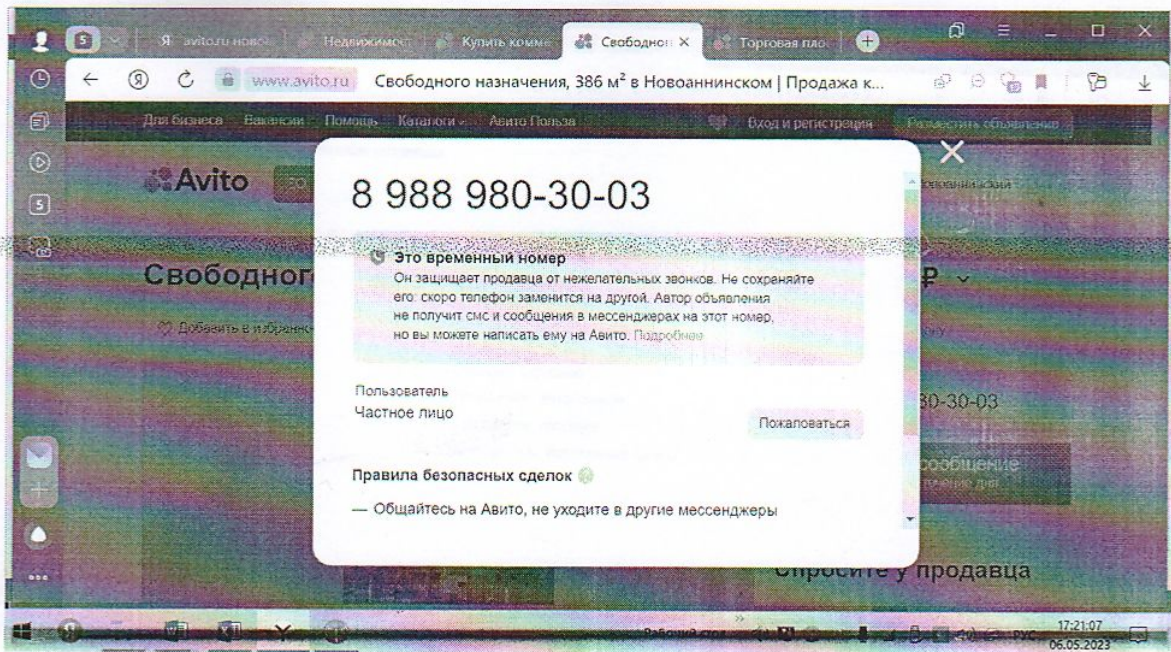


Приложение №1.
Скриншоты использованных аналогов.
Аналог №1





Аналог №2



Рыночная стоимость объекта недвижимости

www.avito.ru Свободного назначения, 386 м² в Новоаннинском | Продажа к...
Свободного назначения, 386 м² 4 200 000 Р Пользователь 8 988 980-30-03 Написать сообщение

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Отопление: автономное
Общая площадь: 386 м²	Тип сделки: продажа
Этаж: 2	Арендаторы: помещение сдано
Высота потолков: 3 м	

Расположение

Волгоградская область, Новоаннинский р-н, городское поселение

Рабочий стол 17:22:58 06.05.2023

www.avito.ru Свободного назначения, 386 м² в Новоаннинском | Продажа к...
Свободного назначения, 386 м² 4 200 000 Р Пользователь 8 988 980-30-03 Написать сообщение

Высота потолков: 3 м

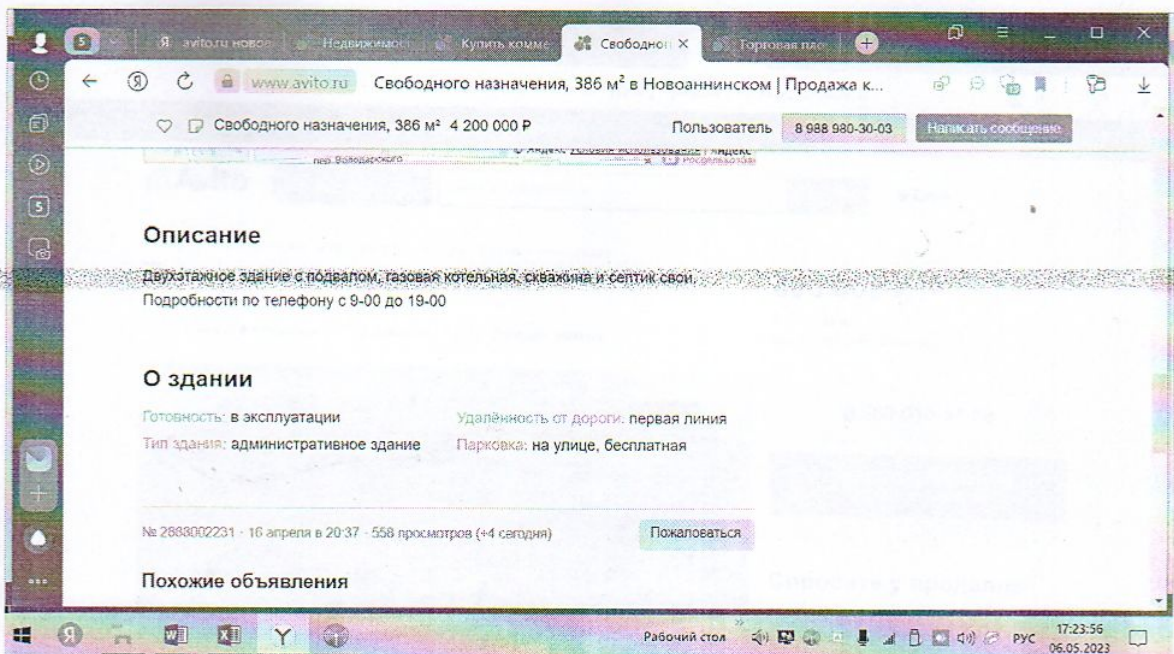
Расположение

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть

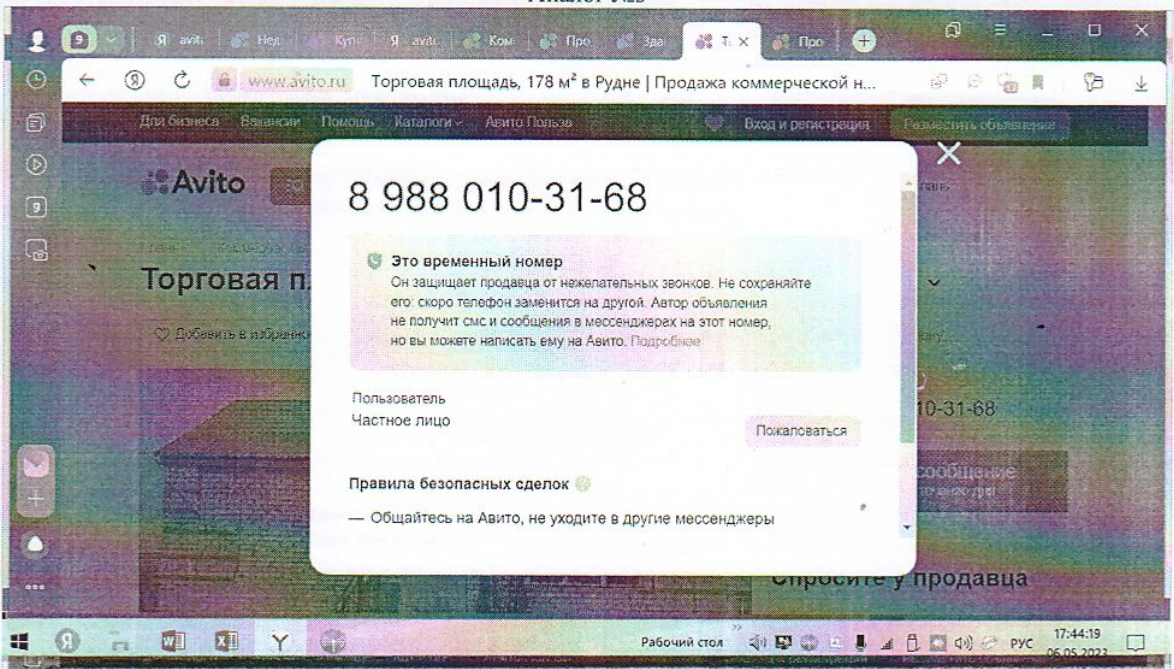
Волгоградская область, Новоаннинский р-н, городское поселение
Новоаннинский, Новоаннинский, пер. Казачки Анны

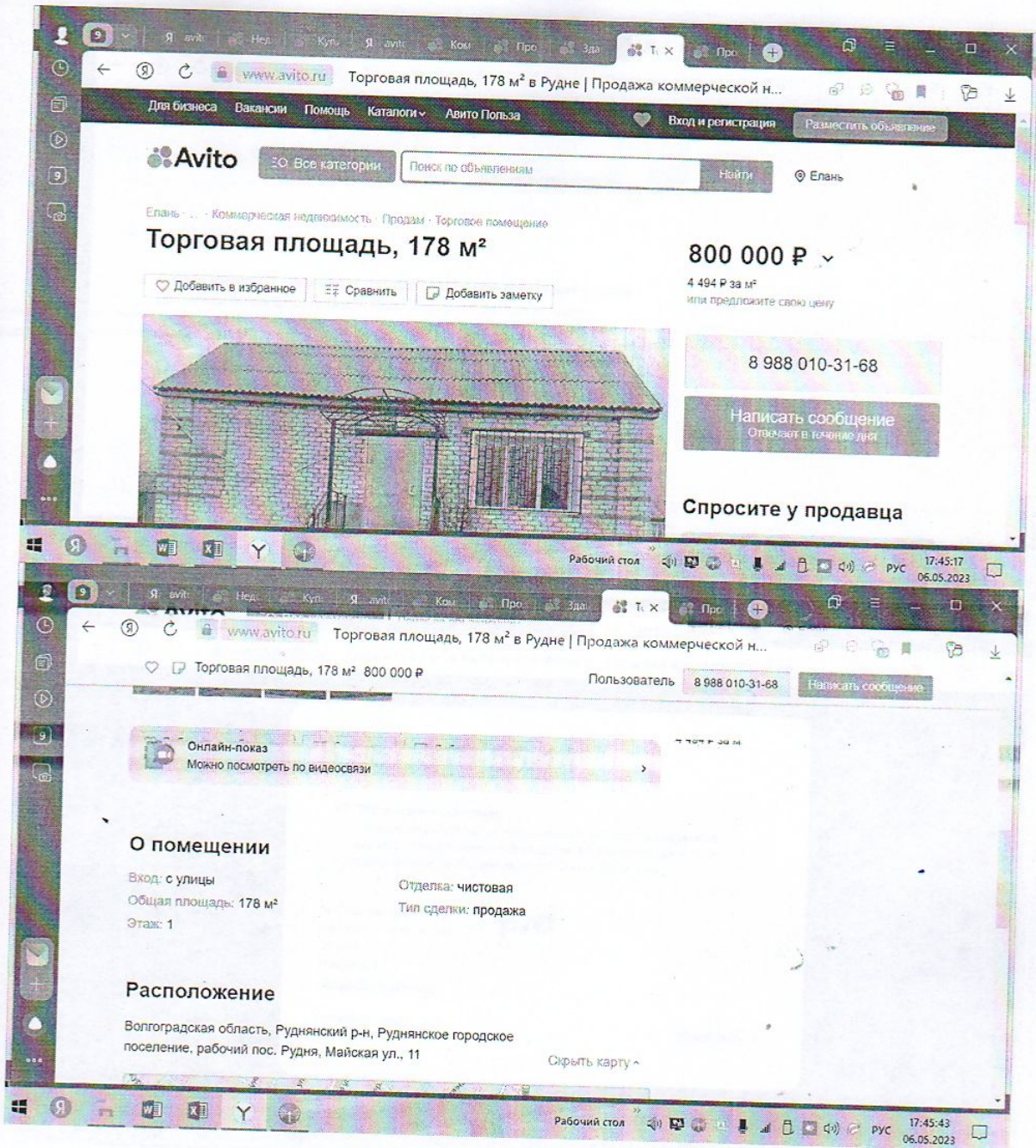
Скрыть карту

Рабочий стол 17:23:31 06.05.2023



Аналог №3





поселение, рабочий пос. Рудня, Майская ул., 11

Скрыть карту ^

Рыночная стоимость объекта недвижимости

www.avito.ru Торговая площадь, 178 м² в Рудне | Продажа коммерческой н...

Торговая площадь, 178 м² 800 000 Р

Пользователь 8 988 010-31-68

Яндекс.Карты

Описание

Продам магазин.75.4кв.м общая площадь 178кв.м можно перевести в жилой дом.Обмен газель фермер,газель Некст Фермер .800000 до 20 числа.

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице
Тип здания: другой

№ 2642935962 · 9 апреля в 00:55 · 445 просмотров (+10 сегодня)

Пожаловаться

Рабочий стол 17:46:10 06.05.2023

Аналог №4

www.avito.ru Здание, 62,4 м² в Новониколаевском | Продажа коммерческой не...

8 987 310-55-14

Это временный номер
Он защищает агентство от нежелательных звонков. Не сохраняйте его, скоро телефон заменится на другой. Компания не получит смс и сообщения в мессенджерах на этот номер. Подробнее

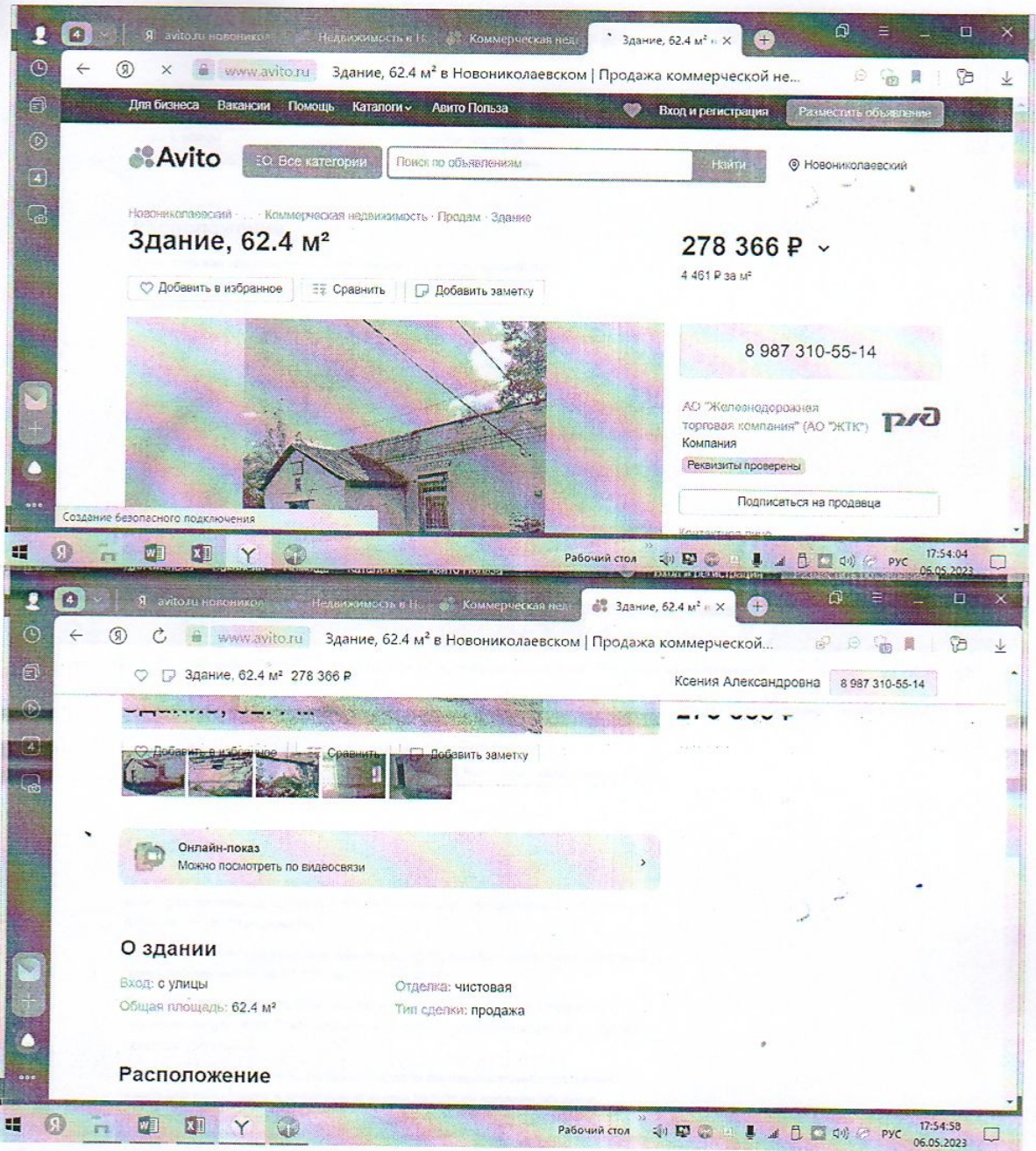
АО "Железнодорожная торговая компания" (АО "ЖТК")
Компания
Реквизиты проверены

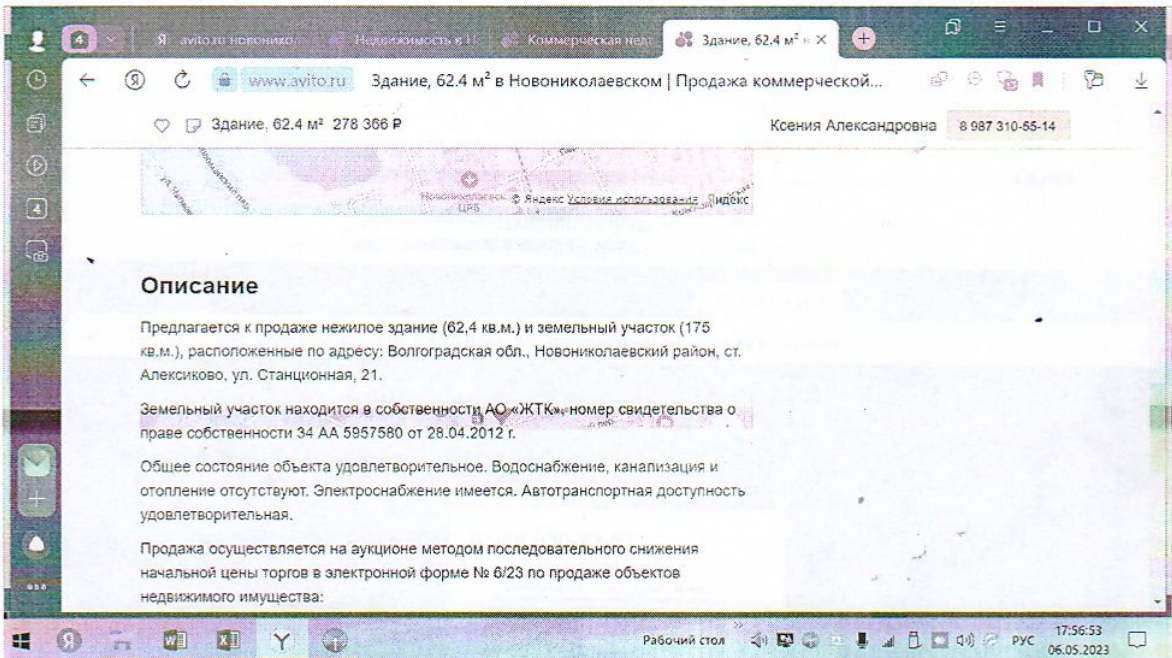
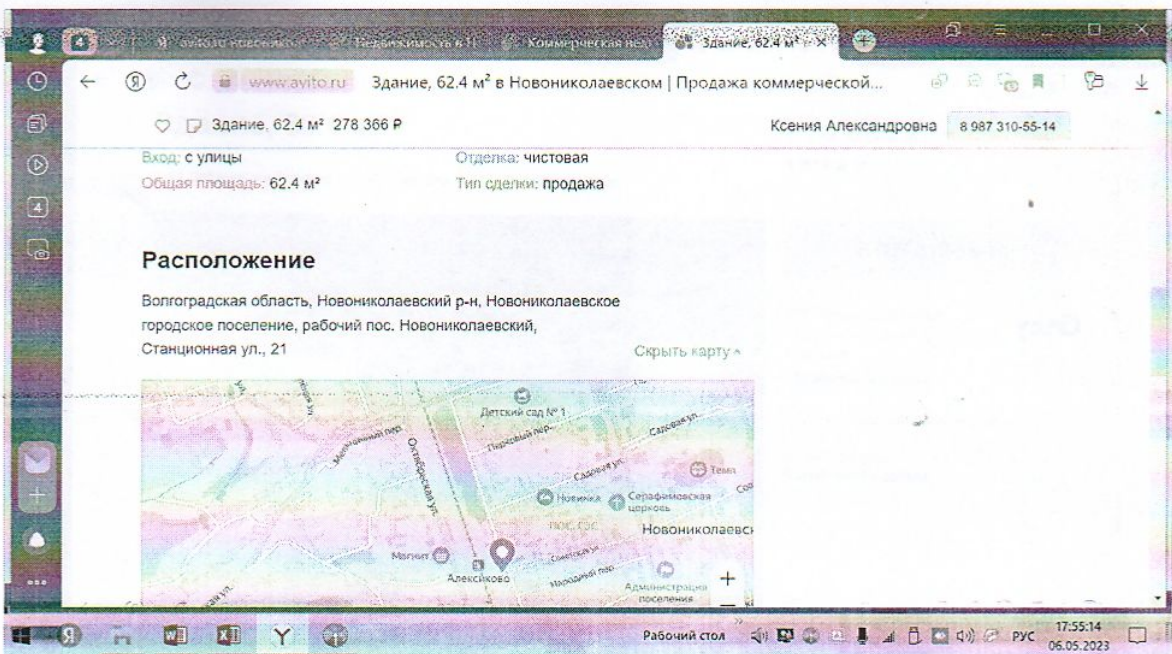
Контактное лицо
Ксения Александровна

Пожаловаться

Создание безопасного подключения

Рабочий стол 17:53:19 06.05.2023





Рыночная стоимость объекта недвижимости

Здание, 62.4 м² | Продажа коммерческой...

278 366 Р
4 461 Р за м²

8 987 310-55-14

АО "Железнодорожная торговая компания" (АО "ЖТК")
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ксения Александровна

Земельные участки
Аналог №1

Участок 24,6 сот. (промназначения) на продажу во Фролово |...

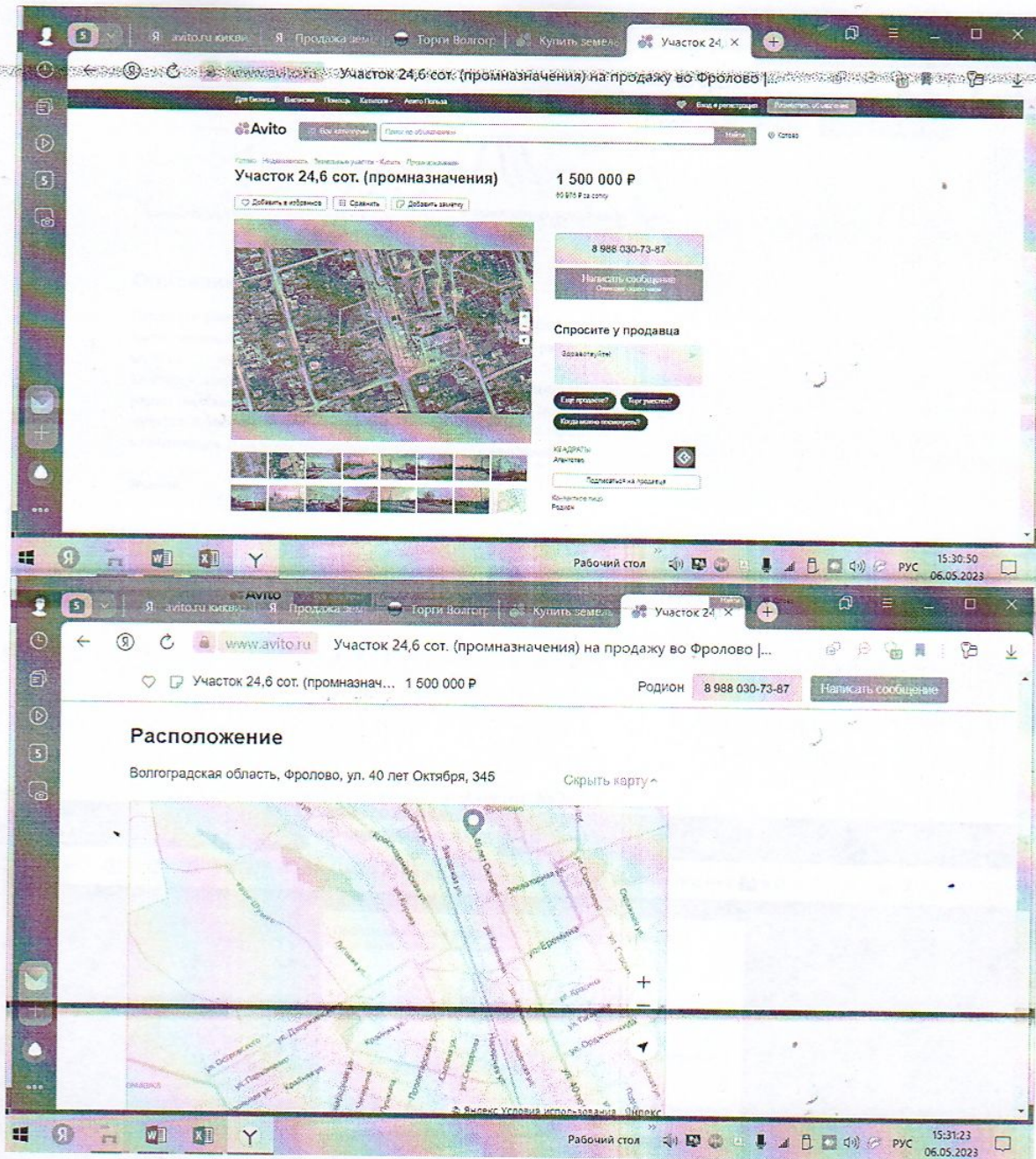
1 500 000 Р

8 988 030-73-87

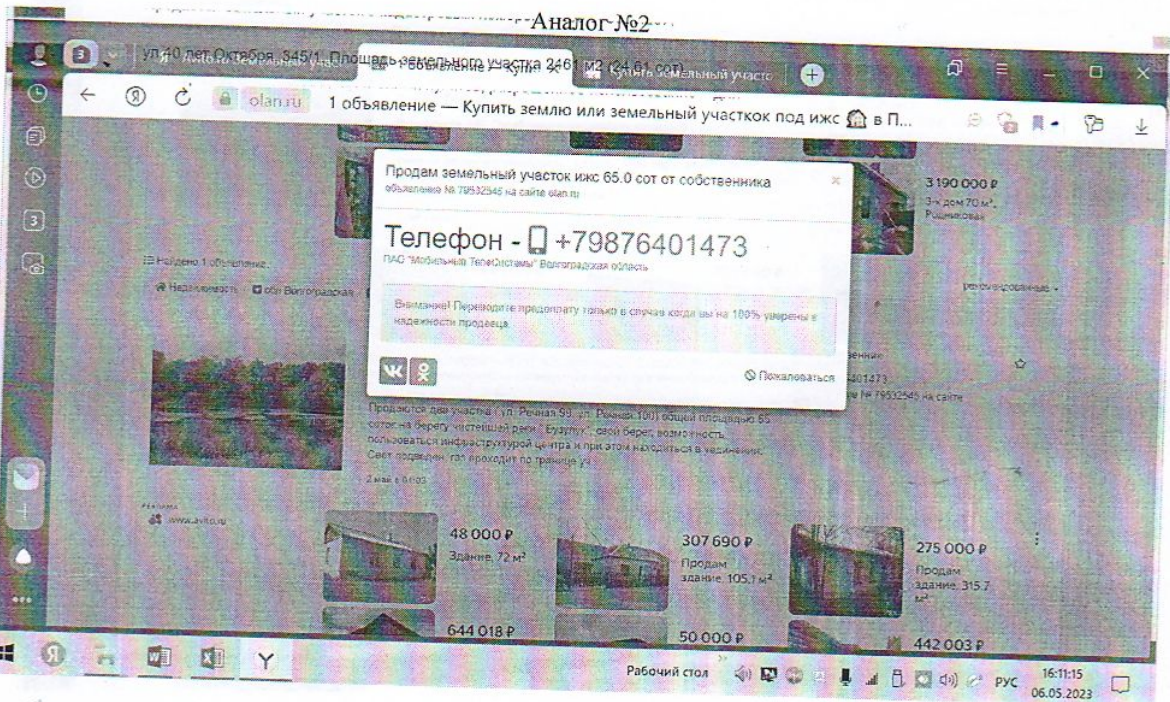
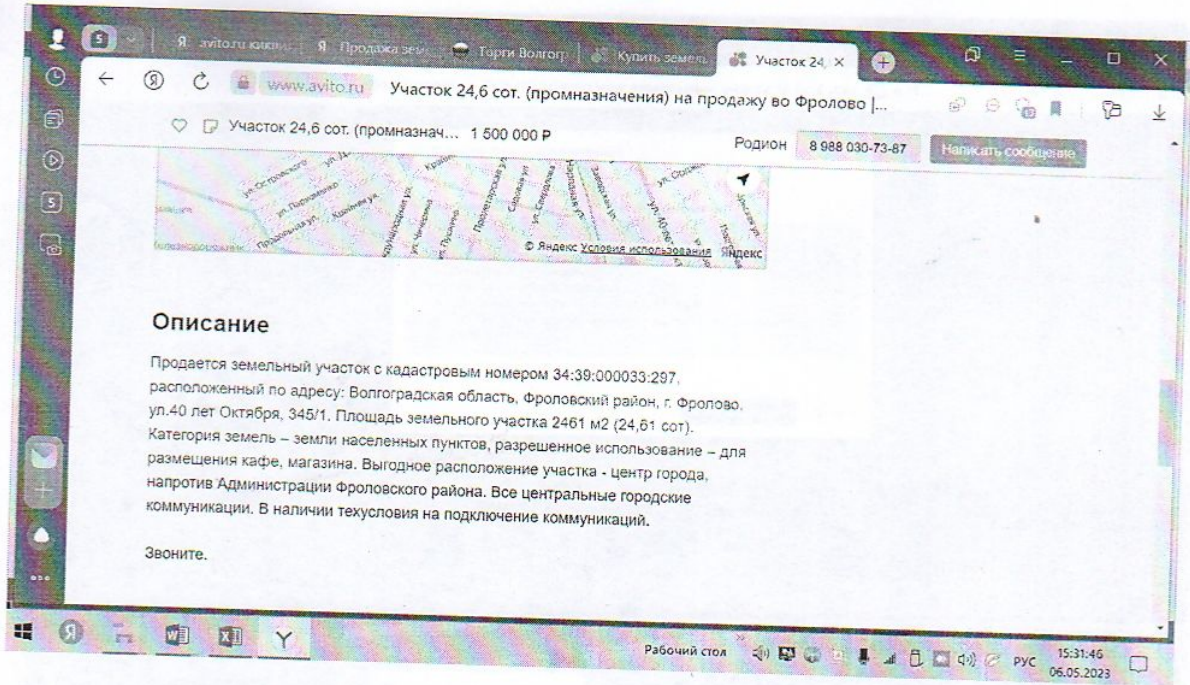
Это временный номер
Он выдается только на минимальный срок. Не считайте его, если телефон звонит на другой. Компания не получит код и сообщения в своем номере на этот номер, но вы можете позвонить ей на него. Позвоните.

Описание

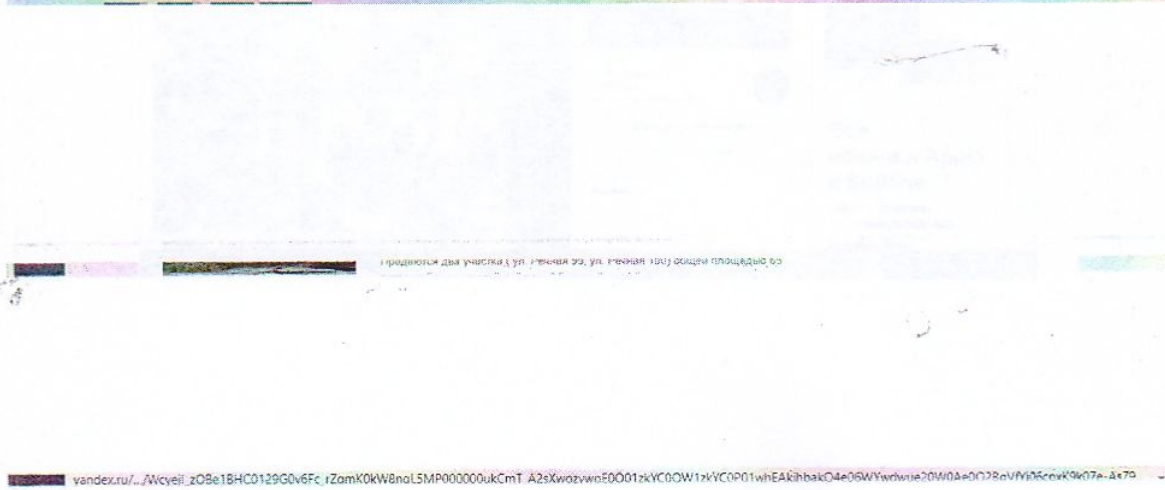
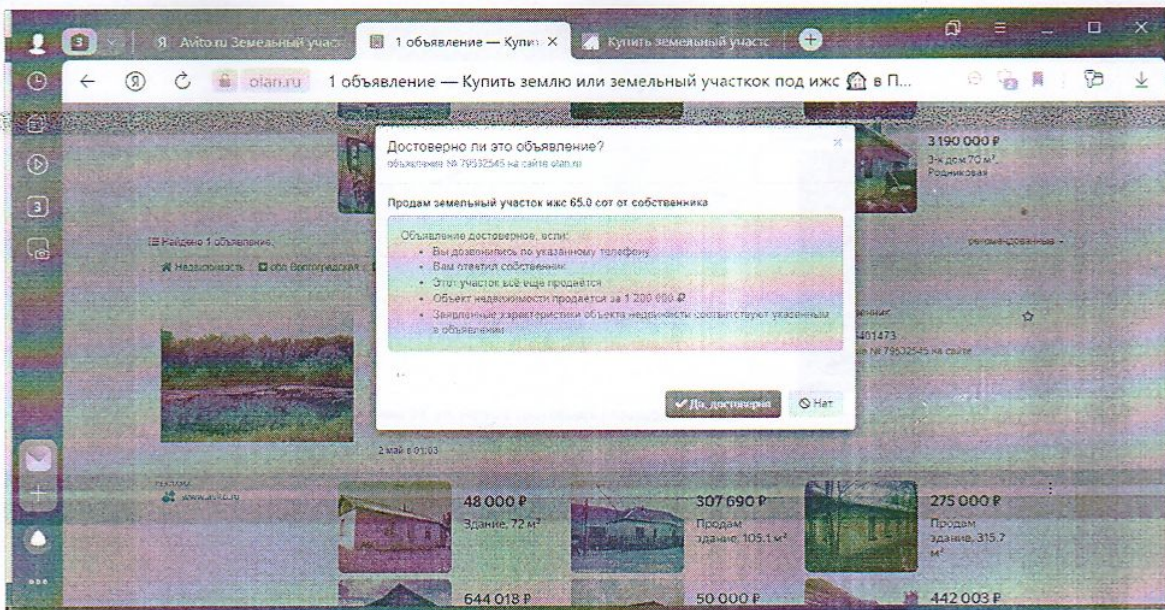
0 900 030-73-07



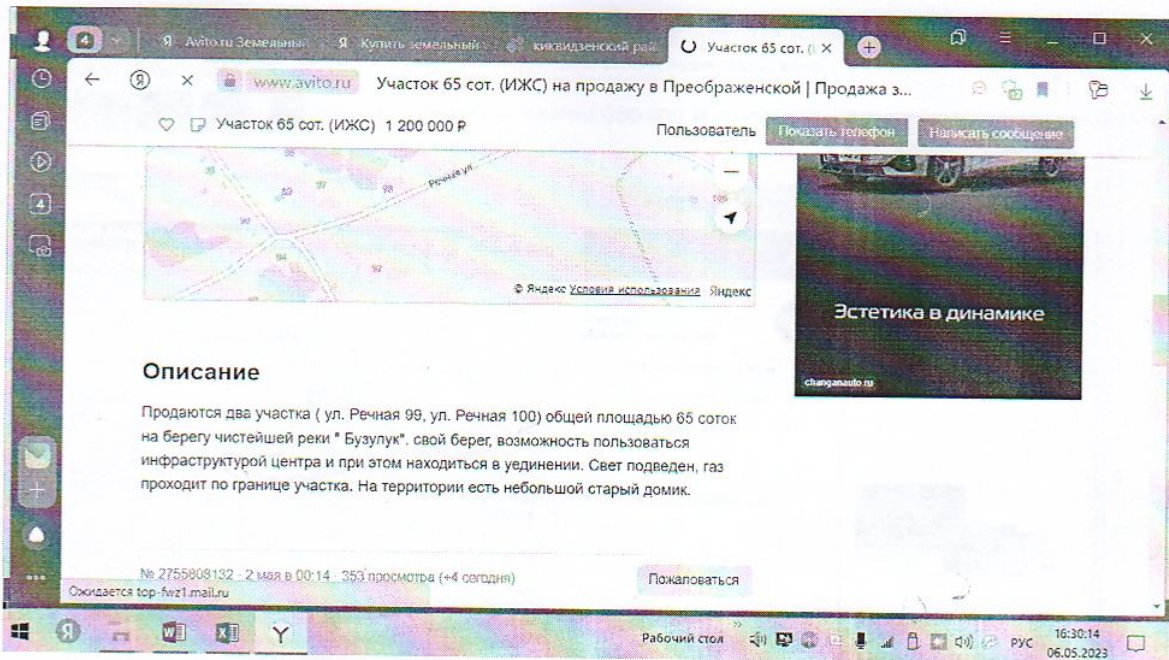
Рыночная стоимость объекта недвижимости



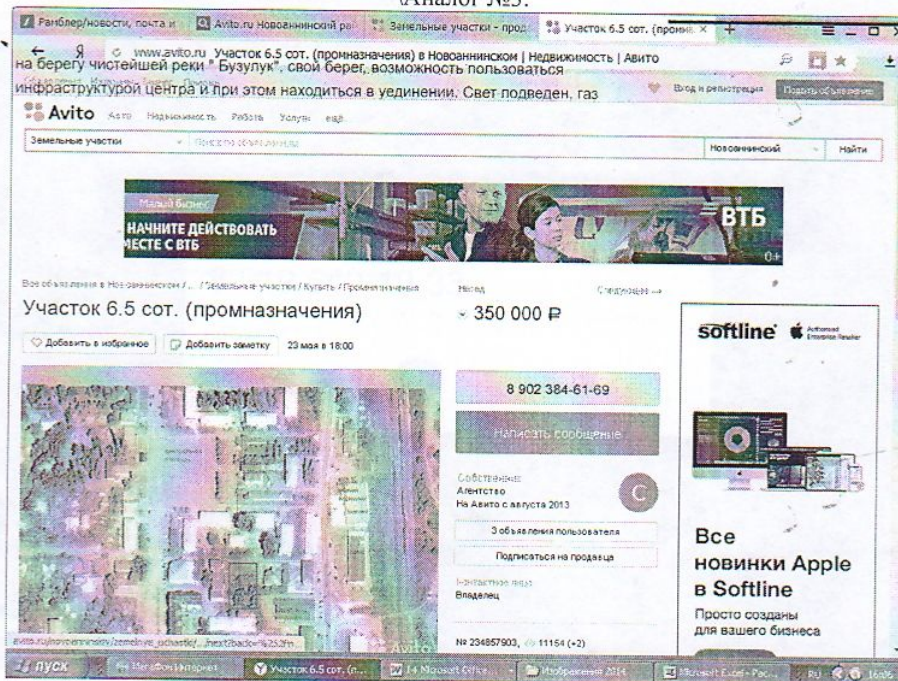
Рыночная стоимость объекта недвижимости



Рыночная стоимость объекта недвижимости



Аналог №3.



Рыночная стоимость объекта недвижимости

Ремблер/новости, почта и Avito.ru Новоаннинский рай... Зеленые участки - прод... Участок 6.5 сот. (проме...

www.avito.ru Участок 6.5 сот. (промназначения) в Новоаннинском | Недвижимость | Avito

350 000 Р

Площадь: 6.5 сот., Расстояние до города: в черте города

Волгоградская область, Новоаннинский р-н, городское поселение город Новоаннинский, Новоаннинский, пер. Володарского, 3 Скрыть карту

8 902 384-61-69

Написать сообщение

Собственник
Агентство
На Avito с августа 2013

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контентный вид
Владелец

№ 234857803

№ 1115410031

Земля в самом центре города Новоаннинский. Пер. Володарского 3а. Площадь 600 метров. Земля в собственности. Положен новый асфальт. Все коммуникации на границе участка. Имеется возможность увеличения площади бесплатно ещё на 650 метров в качестве бонуса. Непосредственно рядом центральная площадь, районная администрация, отдельно стоящие помещения Пятёрочки (покупочка), Магнит и магнит косметик, новый жилой комплекс и т.д.

Волгоградская область, Новоаннинский р-н, городское поселение город Новоаннинский, Новоаннинский, пер. Володарского, 3

Пожаловаться

softline Apple Authorized Reseller

Открой свой ресторан Domino's Pizza

Все новинки Apple в Softline Просто созданы для вашего бизнеса

пуск MegaFon Интернет Участок 6.5 сот. (п... 14 Microsoft Office... Изображения 2014 Microsoft Excel - Ра... RU 16:07

Аналог №4.

Яндекс Avito.ru Новоаннинский рай... Зеленые участки в Ново... Участок 10 сот. (проме...

www.avito.ru Участок 10 сот. (промназначения) на продажу в Новоаннинском | Продажа земельных участков в Новоаннинском | Ави...

8 919 540-10-33

Написать сообщение

Виталий
Частное лицо
На Avito с декабря 2012

Пожаловаться

8 919 540-10-33

Написать сообщение

Виталий
Частное лицо
На Avito с декабря 2012

Запатентуем ваше изобретение - подключ

Патент под ключ за 33 000 р!

Запатентуем ваше изобретение - подключ

Патент под ключ за 33 000 р!

Запатентуем ваше изобретение - подключ

Патент под ключ за 33 000 р!

пуск MegaFon Интернет Участок 10 сот. (п... 14 Microsoft Office... Изображения 2014 Microsoft Excel - Ра... RU 16:07

Рыночная стоимость объекта недвижимости

Яндекс Avito.kg Новоаннинский район Земельные участки в Новоаннинском | Продажа земельных участков в Новоаннинском | Ави...

Два Бизнеса Магазины Помощь


Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Новоаннинский Найти

Новоаннинский Земельные участки Купить Промышленность

Участок 10 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Добавить заметку 8 января в 18:49



500 000 ₽
50 000 ₽ за сотку

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 919 540-10-33

Написать сообщение
Отвечает всего час

Виталий
Частное лицо
На Авито с декабря 2012

Запатентуем ваше изобретение под ключ

Патент под ключ за 38 000 р!
Запатентуем идею, технологию, вещь!
100% гарантии! Бесплатная консультация! Жмите!

Узнать больше ip.inlaw.ru

Пуск Магазин Интернет Участок 10 сот. (пр... Microsoft Office Microsoft Excel - Эк... Оценки и Рейтин... Исследования 2011

Яндекс Avito.kg Новоаннинский район Земельные участки в Новоаннинском | Продажа земельных участков в Новоаннинском | Ави...

Два Бизнеса Магазины Помощь


Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Новоаннинский Найти

Новоаннинский Земельные участки Купить Промышленность

Участок 10 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Добавить заметку 8 января в 18:49



500 000 ₽
50 000 ₽ за сотку

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 919 540-10-33

Написать сообщение
Отвечает около часа

Виталий
Частное лицо
На Авито с декабря 2012

Запатентуем ваше изобретение под ключ

Патент под ключ за 38 000 р!
Запатентуем идею, технологию, вещь!
100% гарантии! Бесплатная консультация! Жмите!


Узнать больше ip.inlaw.ru

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Волгоградская область, Новоаннинский р-н, городское поселение
Город Новоаннинский, Новоаннинский



Скрыть карту

В ПОДПИСКЕ ВСЕГО ЗА 1Р

Пуск Магазин Интернет Участок 10 сот. (пр... Microsoft Office Microsoft Excel - Эк... Оценки и Рейтин... Исследования 2011

Рыночная стоимость объекта недвижимости

Авито. Новосибирский регион. Земельные участки в Ново... Участок 10 сот. (прон...
www.avito.ru Участок 10 сот. (прон... | Продажа земельных участков в Новоаннинском | Авт...

500 000 ₪
50 000 ₪ за сотку
Кредит наличными Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 919 540-10-33

Написать сообщение
Отправит около часа

Виталий
Частное лицо
На Авито с декабря 2012

№ 2146700510, 368 (+4)

Описание
Участок на въезде в город, проездное место, под коммерческую недвижимость авторынок, автостоянку, автосервис, участок находится за бывшим постом ГАИ на против магазина добрый хозяин. Если не доступен пишите по ватсапу

Покаловаться

Похожие объявления

- Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) 100 000 ₪
- Участок 10 сот. (ИЖС) 375 000 ₪
- Участок 38,2 сот. (ИЖС) 375 000 ₪

MEGOGO
СВАТЫ
СЕРИИ 1-4
В ПОДПИСКЕ ВСЕГО ЗА 1₽

Аналог №5

dom.mirkvartir.ru Продажа участка земли 0 м² на Молодежной улице, 76 в станице...

ПРОДАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ИПОТЕКА ЦЕНЫ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ

Волгоградская область Киквидзенский р.н. ст-ца Преображенская Молодежная ул. 76

Продается участок земли, 6 соток

размещено 14.11.20 в 00:43, обновлено 24.04.23 в 23:00

№ 201-533-893

350 000 ₪ 58 334 ₪/сот.

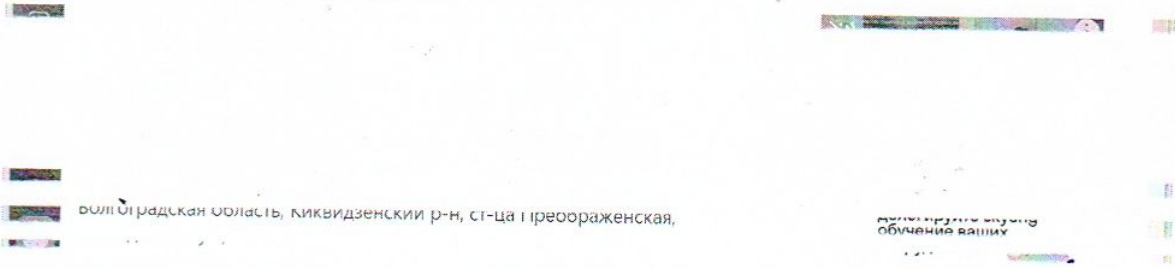
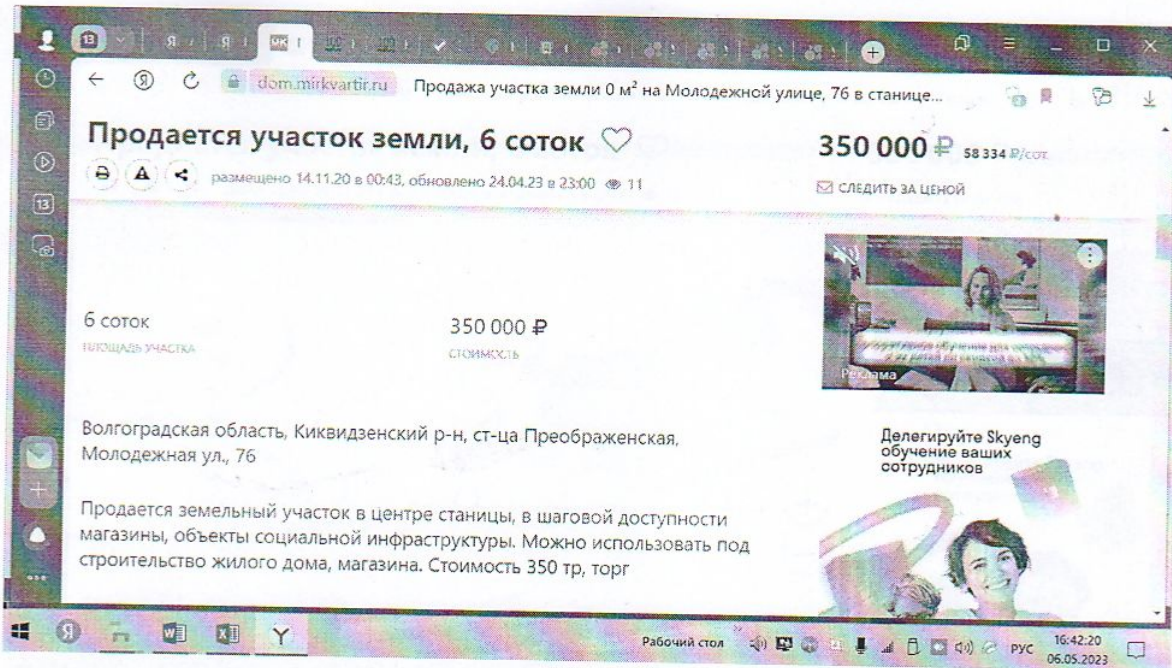
СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Продавец:
62273986
Частное лицо
1 объявление

ПОЗВОНИТЬ

Создание безопасного подключения

Рабочий стол 16:41:26 06.05.2023



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website dom.mirkvartir.ru. The main heading is "Продается участок земли, 6 соток" (Land plot for sale, 6 lots) with a price of "350 000" and a rate of "58354 руб/сот". The listing is dated "размещено 14.11.20 в 00:43, обновлено 24.04.23 в 23:00" and has 11 views. A "СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ" (Track price) button is visible. The central part of the page features a map of the area, highlighting the "Прображенская" (Probrajenskaya) district and "ул. Строителей" (Straiteniteley Street). To the right of the map, there is a small video player with a woman's face and text: "Благодаря опыту помогу вашим коллегам" and "получить выгоду со стороны коллег". Below the video is an advertisement for "Skyeng" with the text "Делегируйте Skyeng обучение ваших сотрудников" (Delegate Skyeng training of your employees) and an image of a smiling woman. The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date "06.05.2023" and time "16:42:50".

A partial screenshot of a Windows taskbar at the bottom of the page, showing the system tray with the date "06.05.2023" and time "16:42:50".

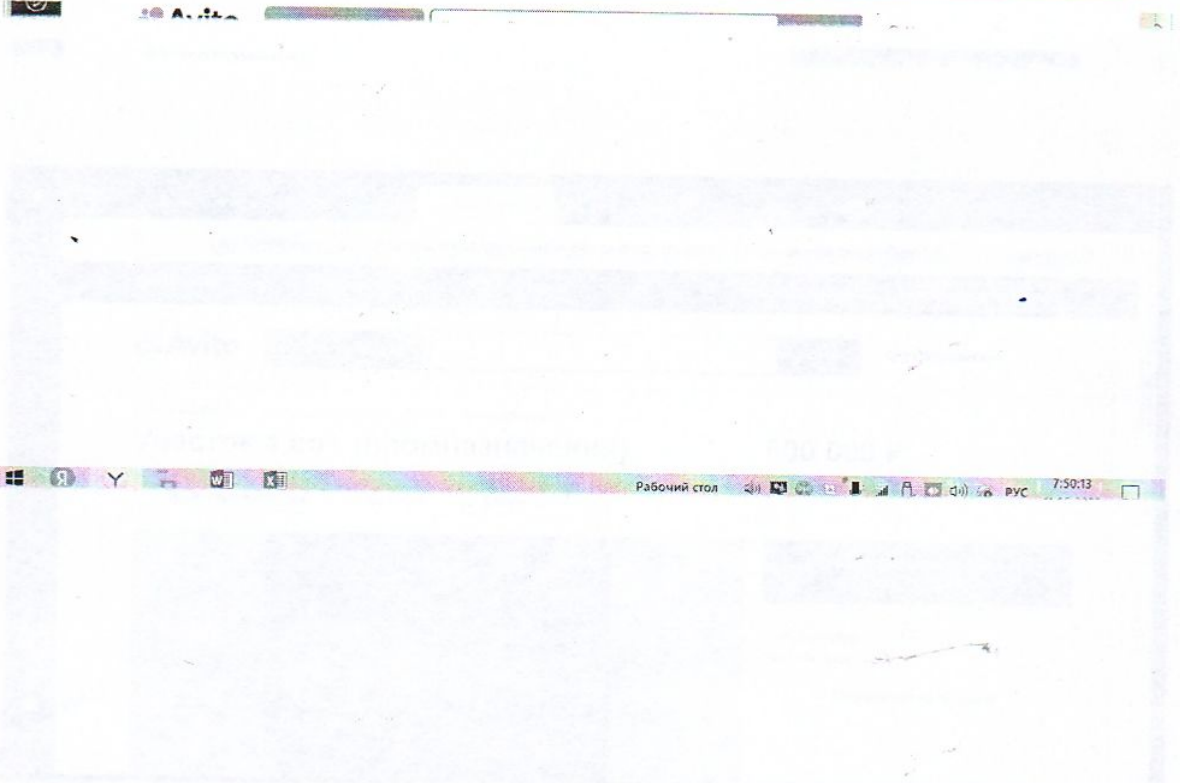
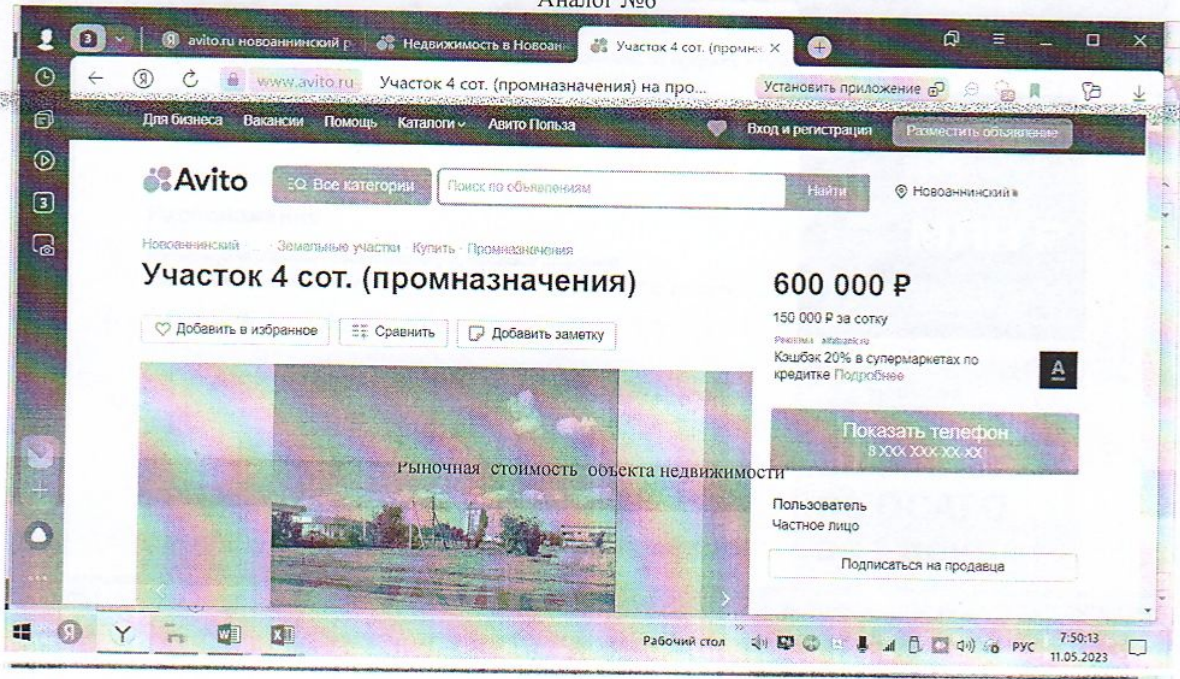
The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing. The URL is dom.mirkvartir.ru. The listing title is "Продается участок земли, 6 соток" (Land plot for sale, 6 sotka). The price is listed as 350 000 ₺, with a note of 58 334 ₺/sotka. The listing was posted on 14.11.20 at 00:43 and updated on 24.04.23 at 23:00. There are 11 views. A "СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ" (Track price) button is visible. Below the title is a map showing the location of the plot. The "Информация о участке земли" (Land plot information) section includes:

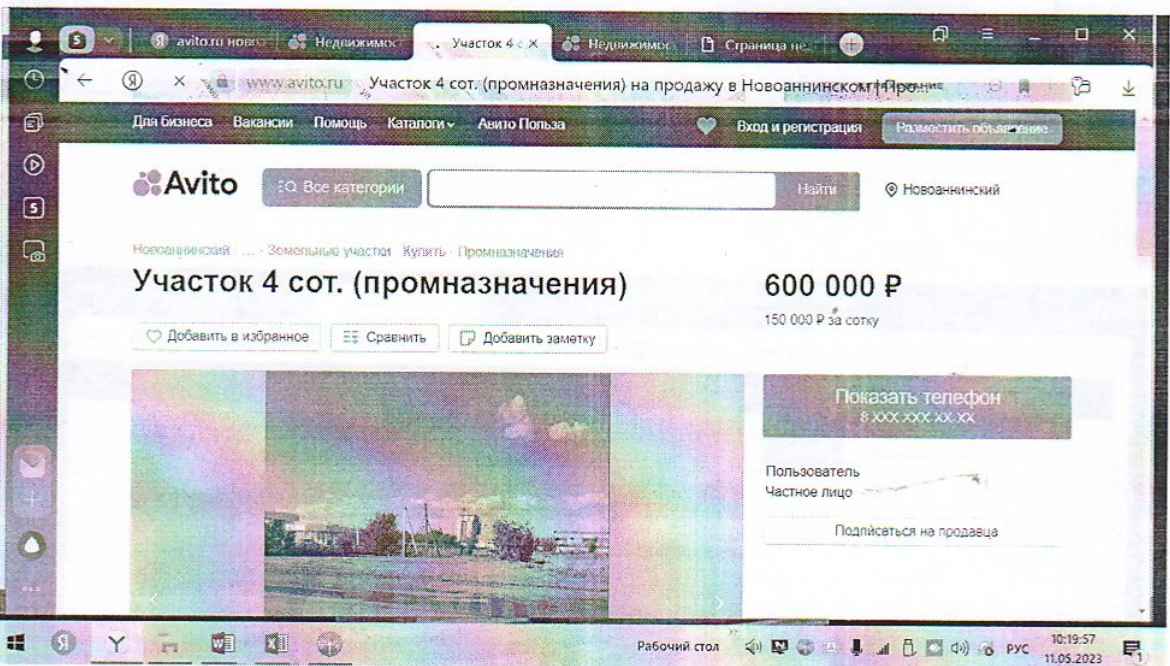
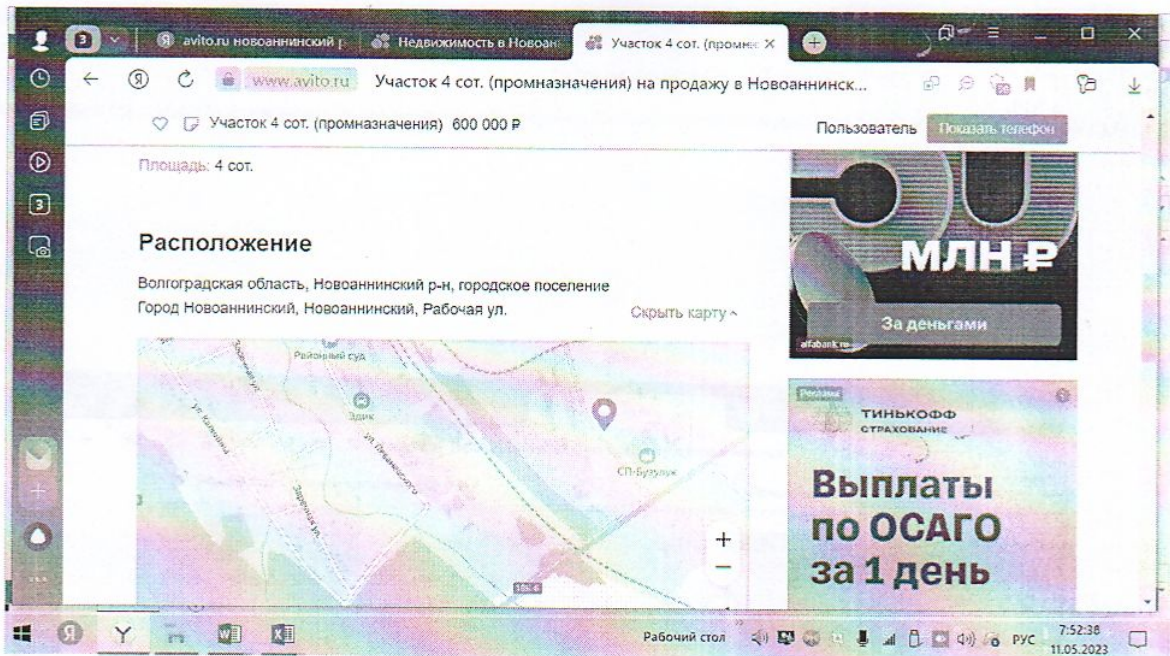
Площадь	6 соток
Тип участка	индивидуальное жилищное строительство
Инфраструктура	магазин

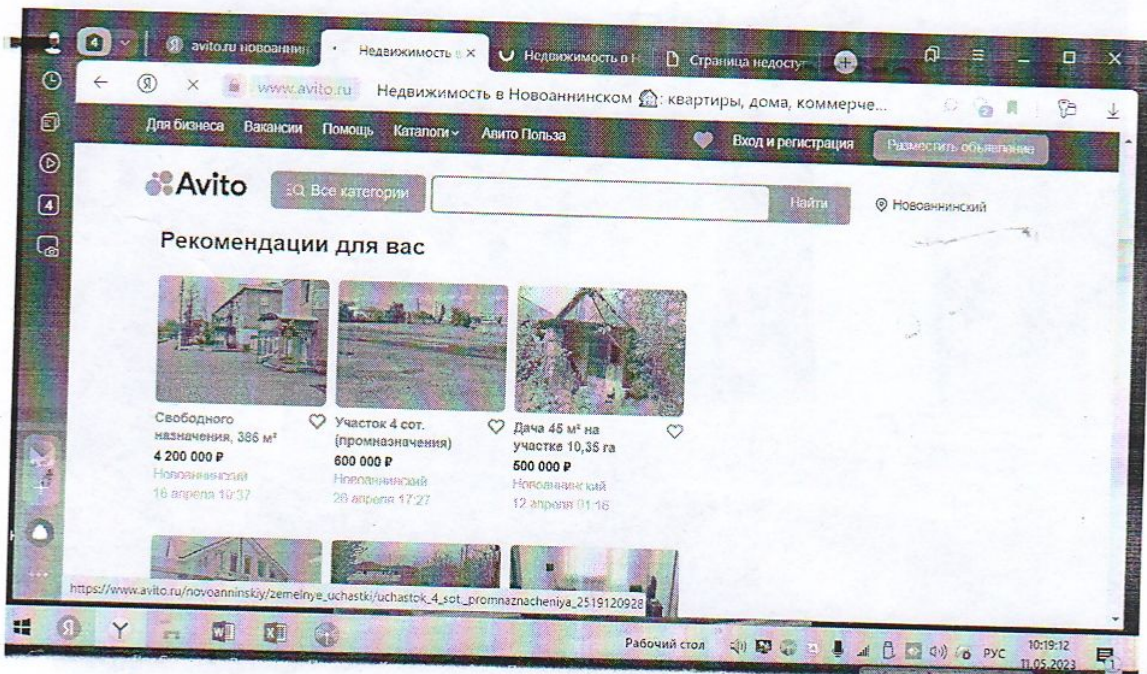
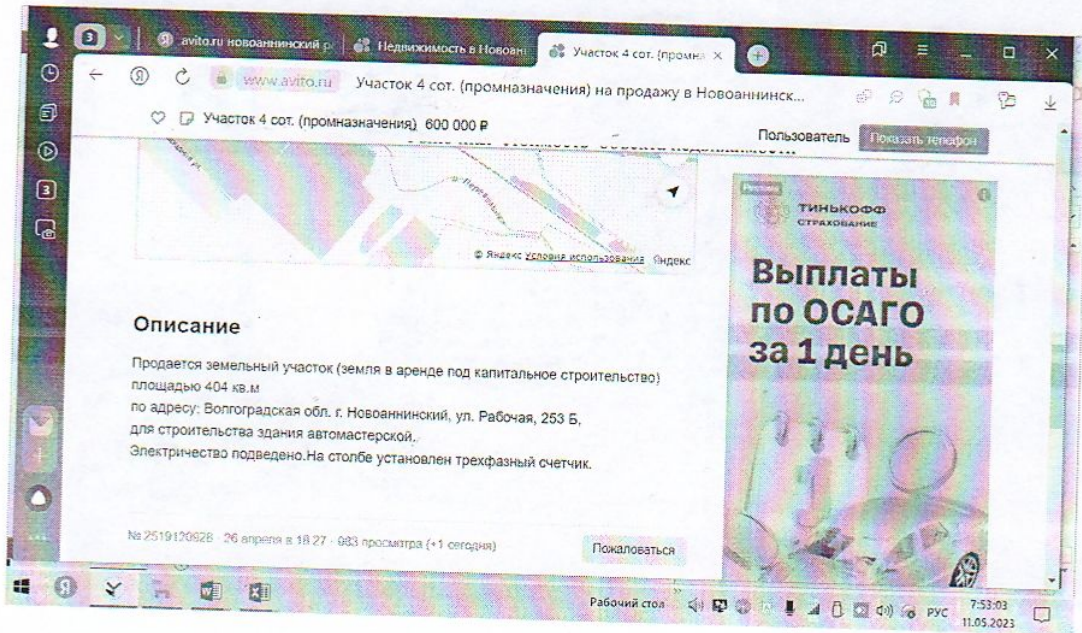
 A sidebar on the left contains navigation icons. A banner on the right promotes "Делегируйте Skyeng обучение ваших сотрудников" (Delegate Skyeng training of your employees). The Windows taskbar at the bottom shows the time as 16:43:10 on 06.05.2023.

This is a faded, low-contrast version of the same real estate listing page shown in the first image. It contains the same information: "Продается участок земли, 6 соток", price of 350 000 ₺, and the "Информация о участке земли" table. The text is significantly less legible due to the fading.

Аналог №6







Приложение №2.
Фотоматериалы.







Приложение №3.

Копии правоустанавливающей, технической и иной документации на объект.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.05.2023, поступившего на рассмотрение 02.05.2023, сообщаем, что согласно **записям** Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

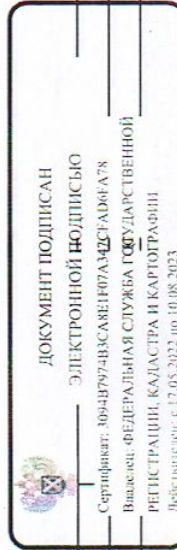
Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 3	
02.05.2023г. № КУВИ-001/2023-101928742	
Кадастровый номер:	34:11:080003:4138
Номер кадастрового квартала:	34:11:080003
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 34-34-12/002/2011-271
Местоположение:	Россия, Волгоградская обл., Кивкизенский район, ст-ца Преображенская, ул. Ленина, дом №55, пом. III
Площадь:	304.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	110558.08
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

NO подлинник

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 304487974834561074M7CFA1067478
Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

103

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
02.05.2023г. № КУВИ-001/2023-101928742			
Кадастровый номер: 34:11:080003:4138			
Сведения об отнесеннй жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	и		
Особые отметки:	з		
Получатель выписки:	п		
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Сведения, необходимые для заполнения раздела: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.			
Администрация Киквидзенского муниципального района Волгоградской области			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

100

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 2
02.05.2023г. № КУВИ-001/2023-101928742	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	34:11:080003:4138

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Киквидзенский муниципальный район Волгоградской области
	Сведения об возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 34-34-12/002/2011-271 02.03.2011 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения об возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения об выражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения об наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения об невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFA6A78
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Инициалы, фамилия

105

АДМИНИСТРАЦИЯ
КИКВИДЗЕНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ул. Мира, 55, станица Преображенская,
Киквидзенский район,
Волгоградская область, 403221
тел. 8 (84445) 3-18-42,
факс 8 (84445) 3-41-46
e-mail: ra_kikv@volganet.ru
ОКПО 04024055
ОГРН 1023405781442
ИНН 3411014252
КПП 341101001

Частнопрактикующему оценщику
Потаенкову Александру Куприяновичу

от 05.05.2023г. № 1613

Выписка из реестра муниципальной собственности Киквидзенского муниципального района Волгоградской области

Наименование объекта: помещение,

Реестровый номер: 3411110000000114

Кадастровый номер: 34:11:080003:4138

Вид права: собственность

Адрес: Волгоградская область, Киквидзенский район, станица Преображенская, ул. Ленина, д. 55, пом. III.

Площадь: 304,4 кв. м.

Сведения о кадастровой стоимости недвижимого имущества: 110558,08 руб.

Сведения о балансовой стоимости недвижимого имущества: 1006764,93 руб.

Сведения о начисленной амортизации: 1006764,93 руб.

Дата возникновения права муниципальной собственности на недвижимое имущество: 10.06.1992г.

Реквизиты документов - оснований возникновения права муниципальной собственности на недвижимое имущество: Решение Малого Совета Волгоградского областного Совета народных депутатов №29/398 от 24.12.1992 г.

Номер записи в ЕГРН: № 34-34-12/002/2011-271 от 02.03.2011.

Полное наименование правообладателя, лица в отношении которого установлено ограничение (обременение): Киквидзенский муниципальный район Волгоградской области.

Наименование объекта: земельный участок

Реестровый номер: 3411150000000345

Кадастровый номер: 34:11:080004:2259

Вид права: собственность

Адрес: Волгоградская область, Киквидзенский район, станица Преображенская, ул. Ленина, д. 55, пом. III.

Площадь: 786 кв. м.

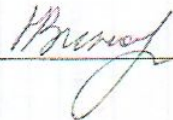
Сведения о кадастровой стоимости недвижимого имущества: 602076,0 руб.

Дата возникновения права муниципальной собственности на недвижимое имущество: 18.11.2022г.

Александр Куприянович


Реквизиты документов - оснований возникновения права муниципальной собственности на недвижимое имущество: ст.3.1 Федерального закона " О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" № 137-ФЗ от 25.10.2001г
Номер записи в ЕГРН: № 34:11:080004:2259-34/121/2022-1от 18.11.2022 г.
Полное наименование правообладателя, лица в отношении которого установлено ограничение (обременение): Киквидзенский муниципальный район Волгоградской области.

Заместитель главы Киквидзенского
муниципального района
Волгоградской области



Н.Н. Виноградова

Исполнитель:
О.В. Милаева
8 (84445)3-16-40

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Волгоградской области
полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

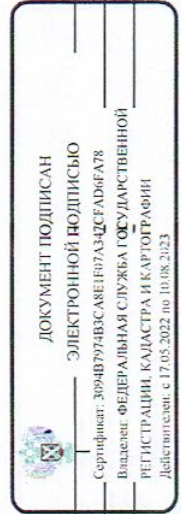
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.05.2023, поступившего на рассмотрение 02.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
И	Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 9		
02.05.2023г. № КУВИ-001/2023-101925811		
Кадастровый номер: 0	34:11:080004:2259	
Номер кадастрового квартала:	34:11:080004	
Дата присвоения кадастрового номера:	18.11.2022	

Раздел 1 Лист 1

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение: и о	обл. Волгоградская, р-н Квицкинский, ст-ца Преображенская, ул. Ленина, д. 55, пом. III
Площадь:	786 +/- 10
Кадастровая стоимость, руб.:	602076
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	34:11:080004:911
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель: х	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	предпринимательство
Сведения о кадастровом инженере:	образованием земельного участка путём раздела земельного участка с кадастровым номером 34:11:080004:911.
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ПОДПИСАТЕЛЯ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
И	
Ф	
И	

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
02.05.2023г. № КУВИ-001/2023-101925811			
Кадастровый номер: 34:11:080004:2259			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 34:11-6.489 от 26.04.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с приказом комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области №477 от 29.12.2020 "Об утверждении описания местоположения границ защитных зон объектов культурного наследия, расположенных на территории Серафимовичского, Урюпинского, Новониколаевского, Новоаннинского и Киквидзенского районов Волгоградской области, режима использования земель в границах данных защитных зон" в границах защитных зон объектов культурного наследия, расположенных на территории Серафимовичского, Урюпинского, Новониколаевского, Новоаннинского и Киквидзенского районов Волгоградской области, запрещается строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов., вид/наименование: Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Преображения», расположенного по адресу: Волгоградская область, Киквидзенский район, р.п. Киквидзе, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, дата решения: 29.12.2020, номер решения: 477, наименование ОГВ/ОМСУ: Комитет государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области, источник официального опубликования: Официальный интернет-портал правовой информации http://pravo.gov.ru , 30.12.2020, Сетевое издание "Волгоград.Ру" www.pravo.volgograd.ru , 30.12.2020		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, ипторной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Создан: 30.04.2023 10:08:00

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
а	вид объекта недвижимости
б	Всего листов раздела 1: 3
г	Всего разделов: 6
д	Всего листов выписки: 9
02.05.2023г. № КУВИ-001/2023-101925811	
Кадастровый номер:	34:11:080004:2259
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.11.2022; реквизиты документа-основания: приказ комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области "Об утверждении описания местоположения границ защитных зон" от культурного наследия, режима использования земель в границах данных защитных зон" от 29.12.2020 № 477 выдан: Комитет государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Администрация Киквидзенского муниципального района Волгоградской области

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 309487974B3CA8E1F07A37C5F6A6A78	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
02.05.2023г. № КУВИ-001/2023-101925811	Всего разделов: 6
Кадастровый номер: 34:11:080004:2259	
Всего листов выписки: 9	

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Клибизденский муниципальный район Волгоградской области данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 34:11:080004:2259-34/121/2022-1 18.11.2022 07:44:50
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094В7974В3САВЕ1607A437СFAB6F478

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

111

Земельный участок

вид объекта недвижимости

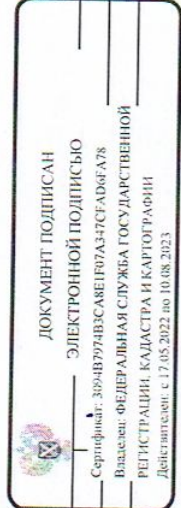
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

02.05.2023г. № КУВИ-001/2023-101925811

Кадастровый номер:

34:11:080004:2259

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют
----	--	--------------------



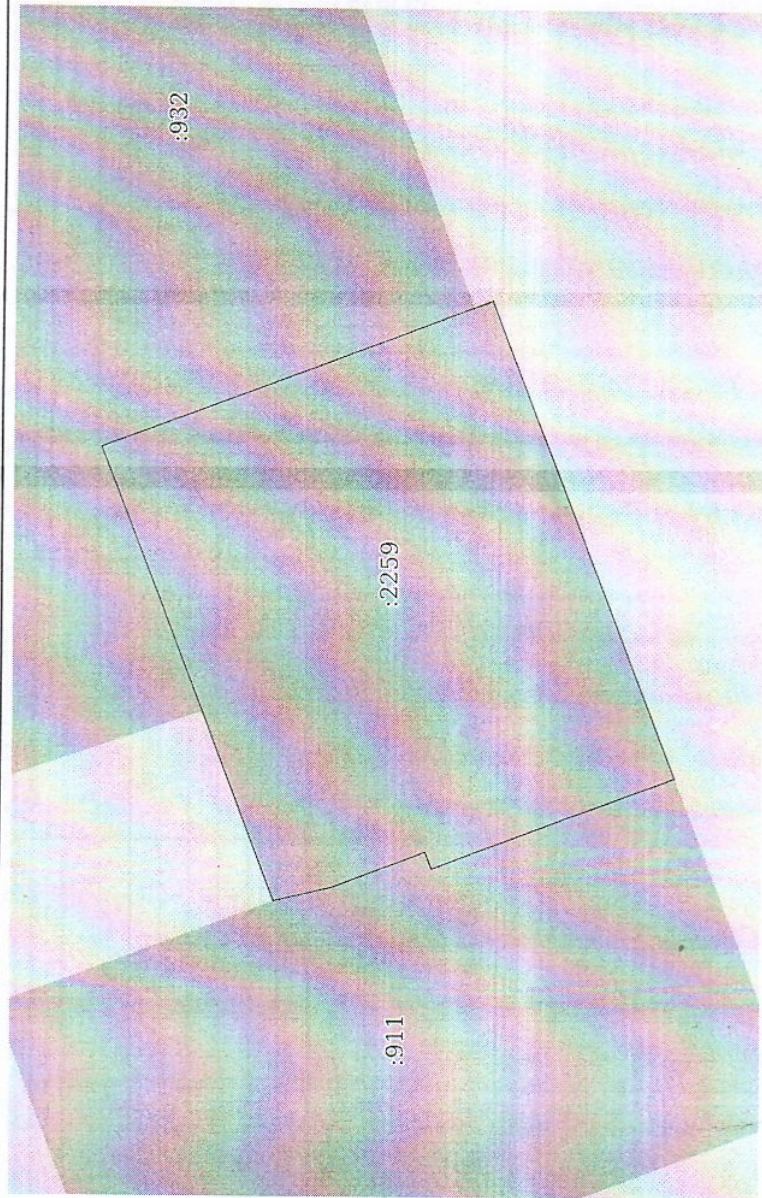
полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6
02.05.2023г. № КУВИ-001/2023-101925811		Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер: 34:11:080004:22:59		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 309487974ВКС.АВЕ.147А.347СГ.АД6ЕА78
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 19.08.2023

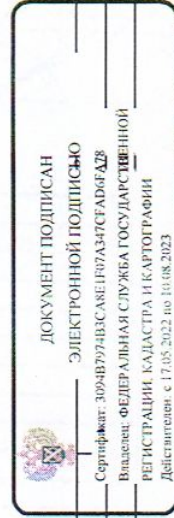
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1
Лист № 1 раздела 3.1	Всего разделов: 6
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов выписки: 9
02.05.2023г. № КУВИ-001/2023-101925811	
Кадастровый номер: 34:11:080004:2259	

№ п/п		Номер точки начальной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	68°56.2'	12.41	ст	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	68°53.6'	17.3	4:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	158°53.5'	25.49	ст	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.3		4:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	248°55.8'	31.29	ст	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	338°55.5'	7.76	4:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	338°51.9'	7.99	4:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	68°46.6'	1.1	4:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	338°47.0'	6.0	4:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.1	346°20.0'	3.77	4:	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

114

№

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное бюро технической инвентаризации»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» Волгоградский филиал
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Киквидзенское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____

Помещение

(вид объекта учета)

Нежилое помещение

(наименование объекта учета)

М.И.И. Верин

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Волгоградская область	
Район	Киквидзенский	
Муниципальное образование	тип	Муниципальный район
	наименование	Киквидзенский
Населенный пункт	тип	Станица
	наименование	Преображенская
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Ленина
Номер дома	55	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	III	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	18:220:002:000125210:0001:20003
Кадастровый номер	34:11:080004:911:18:220:002:000125210:0001:20003

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный регистр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на «10» ноября 2010 года

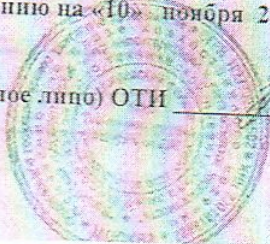
Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____

(подпись)

(Бухаева Б.Ц.)

(Фамилия И.О.)

М.П.



III. Запись о правообладателях

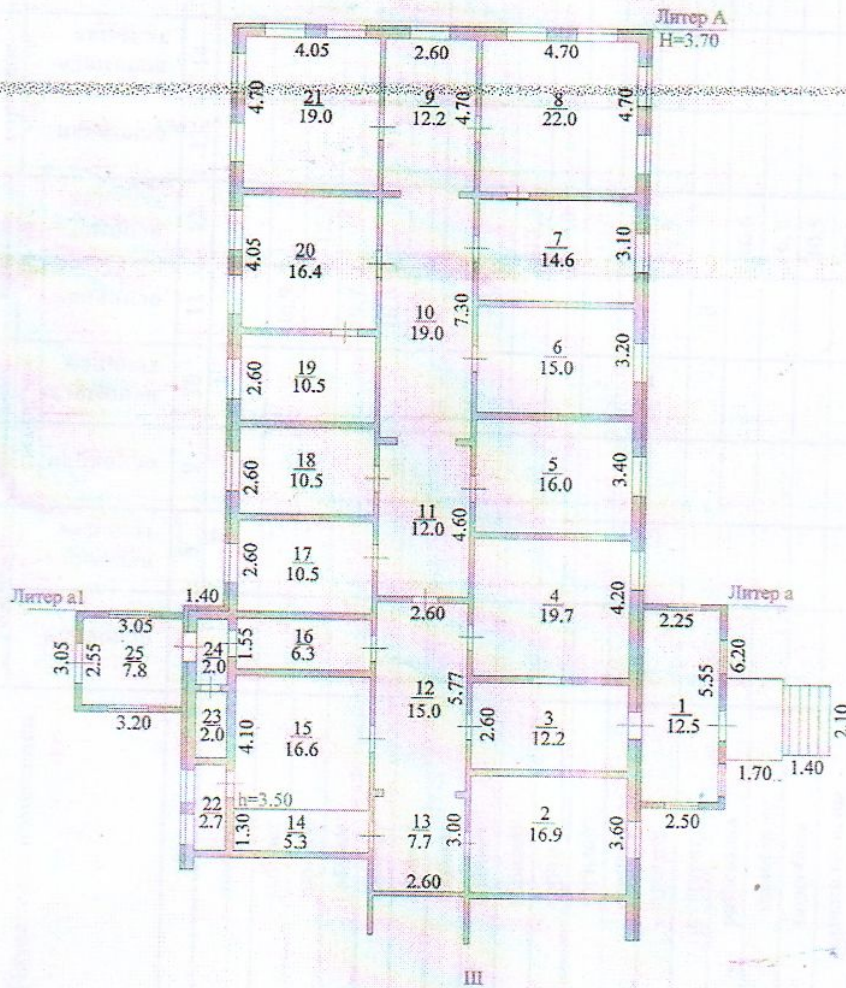
Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
	собственность	1	Муниципальное образование Киквидзенский муниципальный район	Постановление Киквидзенского муниципального района Волгоградской области № 669 от 13.10.2010 г.	

IV. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная

417

Литера	А
Этаж	1



ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Волгоградский филиал Киквидзенское отделение

План помещения

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: 403221, Волгоградская область, Киквидзенский район, ст-ца Преображенская, ул. Ленина, 55	Лист	1
Начальник отделения	Б.П. Бухалева	<i>[Signature]</i>	07.12.10		Листов	1
Руководитель гр.					Масштаб	1:200
Инженер-инвент.	Н.В. Почтарева	<i>[Signature]</i>				

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану помещения:

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., предназначенная под помещения												Итого	Высота помещения
						офис		складское		прочие		торговое		основная	вспомог-гельная	основная	вспомог-гельная		
						основная	вспомог-гельная	основная	вспомог-гельная	основная	вспомог-гельная	основная	вспомог-гельная						
10.11.2010г	A	1	III	1	тамбур	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
				2	кабинет					16,9	12,5					12,5			
				3	коридор												16,9		
				4	кабинет					19,7							12,2		
				5	кабинет					16,0							12,2		
				6	кабинет					15,0							19,7		
				7	кабинет					14,6							16,0		
				8	кабинет					22,0							15,0		
				9	коридор												14,6		
				10	коридор												22,0		
				11	коридор												12,2		
				12	коридор												12,2		
				13	коридор												19,0		
				14	коридор												12,0		
				15	регистратура												15,0		
				16	разделка												7,7		
				17	коридор					5,3							5,3		
				18	подсобная												16,6		
				19	комната гигиены												6,3		
				20	кабинет												10,5		
				21	кабинет												10,5		
				22	подсобная												16,4		
																	19,0		
																	2,7		
																	2,7		

11: у:

II. Техническое описание помещения

Год постройки здания- 1926 г.

Этажность- 1/0

Физический износ здания-50%

Наименование конструктивного элемента помещения 1	Описание элементов помещения (материал, конструкция или система, отделка и прочее) 2
Наружные стены (материал):	Деревянные рубленные, облицованы кирпичом
Перегородки (материал):	деревянные
Перекрытия (материал):	деревянные
Полы:	
а) в основных помещениях	дошчатые, окрашенные
б) в вспомогательных помещениях	
Проемы:	
оконные	двойные глухие
дверные	филенчатые
Отделка стен:	
а) в основных помещениях	штукатурка, побелка/ керамическая плитка
б) в вспомогательных помещениях	штукатурка, побелка
Отделка потолков:	
а) в основных помещениях	штукатурка, побелка
б) в вспомогательных помещениях	штукатурка, побелка
Вид отопления:	центральное
Наличие:	
а) водоснабжения	центральное
б) электроснабжения (тип проводки)	скрытая
в) газоснабжение	отсутствует
г) канализация	отсутствует
д) горячего водоснабжения	отсутствует
е) ванн или душа, сауны или бассейна	
ж) лоджий или/и балконов	
з) телефона	
и) радио	
к) вентиляция (оборудование кондиционирования)	
л) лифт	
Прочие работы:	

11:
у :

120

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«_»_____200 г.	«_»_____200 г.	«_»_____200 г.
Обследовал техник I категории			
Проверил начальник			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«_»_____200 г.	«_»_____200 г.	«_»_____200 г.
Обследовал техник I категории			
Проверил начальник			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«_»_____200 г.	«_»_____200 г.	«_»_____200 г.
Обследовал техник I категории			
Проверил начальник			

34:11:
ресу :

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

копии документов устанавливающих правомочность оценщика, о страховой ответственности оценщика и копии документов, подтверждающих его квалификацию.



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик: подтверждающих его квалификацию.
Потаенков Александр Куприянович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 344705613600
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
24 декабря 2007 года, регистрационный № 002251

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.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0000828 *



34:1
ресу

ДИПЛОМ

Г.1 № 059333

Настоящий диплом выдан **ПОТАЕНКОВУ**
Александр Куприяновичу
в том, что он в 1973 году поступил
в **ТАШКЕНТСКОЕ ВЫСШЕЕ ОБЩЕВОЙСКОВОЕ**
КОМАНДНОЕ УЧИЛИЩЕ ИМ. В.И. ЛЕНИНА
и в 1977 году окончил полный курс
НАЗВАННОГО УЧИЛИЩА.

по специальности **КОМАНДИР ПЯКТИЧЕСКАЯ**
МОТОСТРЕЛКОВЫХ ВОЙСК

Решением Государственной экзаменационной
комиссии от **15** июля 1977 г.
ПОТАЕНКОВ А.К.

подписаны и вступили в силу **ОФИЦЕР С ВЫСШИМ ВОЕННО-**
ТЕХНИЧЕСКИМ ОБРАЗОВАНИЕМ — ИНЖЕНЕР ПО ЭКСПЛУАТА-
ЦИИ ТРАКТОРОВ И КОЛЕСНЫХ МАШИН

Председатель Государственной
экзаменационной комиссии
ГЕНЕРАЛ-МАЙОР *Мухоморов* — Подполковник
Полковник *Александров* — Подполковник
Секретарь *Александров* — Секретарь
Подполковник *Александров* — Подполковник
М. П. Город Ташкент **15** июля 1977 г.
Регистрационный № **5333**

Московская типография Госзнака, 1976

34:1
пресу

Диплом является государственным документом
в профессиональной переподготовке



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 564154

Настоящий диплом выдан Гютаёнкову
Александру Кузриловичу
в том, что он(а) с 20 января 2003 по 14 июня 2003
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Ростовском
государственном строительном университете

по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»
оценщик

Государственная аттестационная комиссия решением от 14 июня 2003
удостоверяет право (соответствие квалификации) Гютаёнкова
Александра Кузриловича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Диплом дает право на получение нового вида
профессиональной деятельности

Региональный номер: 7584

Председатель государственной
аттестационной комиссии
Ростов (подпись)
Ростов-на-Дону 2003

34:11:
пресу :

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 5251

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 306363

Настоящий диплом выдан *Лотаенкову*
Александру Куприяновичу
и том, что он(а) с *14 декабря 2000* по *16 марта 2001*
года(ми) профессиональную переподготовку в (на) *Институте*
подготовки и переподготовки специалистов
Ветовского государственного строительного университета
по программе *«Оценка стоимости недвижимости»*
квалификация - *оценщик недвижимого имущества*

Государственная экзаменационная комиссия решением от *16 марта 2001*
года удостоверяет право (соответствие квалификации) *Лотаенкову*
Александра Куприяновича
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки стоимости недвижимости

Город *Ветов-на-Дону* год *2001*

Председатель экзаменационной
комиссии (подпись) *[подпись]*
Резцова (подпись) *[подпись]*

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026258-1 от « 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Потаенкову Александру Куприяновичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21г. № 209

Директор

А.С. Бушма
А.С. Бушма



Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029284-2

« 06 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

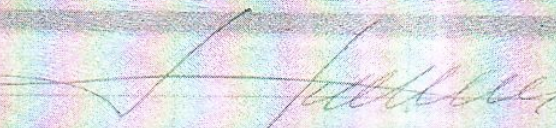
выдан

Потаенкову Александру Куприяновичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 06 » сентября 20 21 г. № 216

Директор


А.С. Будкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 06 » сентября 20 24 г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 002251 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

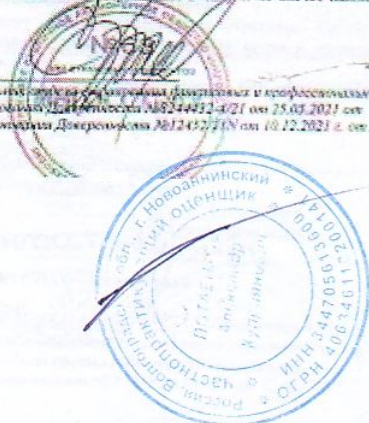
г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 002251 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингострах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Потанков Александр Куприянович
Паспортные данные: Сер. 1800 №382536 выдан ОВД Кировского района г. Волгограда (код подразделения - 342-003) 17.04.2001
Адрес регистрации: 403958, Волгоградская область, г. Новоаннинский, ул. Рабочая, д. 60, кв./оф. 1
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингострах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 119035, г. Москва, ул. Петниковая, д.12, стр.2. Лицензия ЦБ РФ СИ № 0828 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-mak@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 785-09-99, факс: (495) 785-08-83
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением оценщиком по Состраховщикам I расхода Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика I факт причинения ущерба деятельности (бездеятельности) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном условиями Договора.
5.2. Настоящий Договор удовлетворяет исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1, 10.4.1.2, 10.4.1.3 и 10.4.1.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Русские общество оценщиков, Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-8 Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу устанавливается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При уплате страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Потанков Александр Куприянович

СОСТРАХОВЩИКИ:
От Состраховщика:
(Должностная С.Ю., Подпись) _____
руководитель филиала в Волгоградской области и профессионального
расчета, действующий на основании Лицензии № 0828 от 23.09.2015 от
СПАО «Ингострах» и на основании Договора № 433-121121/21 от 10.12.2021 г. от АО
«АльфаСтрахование»



р 34:11:
адресу :

ГО

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-594-122637/22

«15» ноября 2022 г.

Россия, Волгоградская область

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Потаенков Александр Куприянович
Паспортные данные: 18 00 № 382536, выдан ОВД Кировского района г. Волгограда, 17.04.2001 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** Адрес регистрации: Волгоградская обл., г. Новоаннинский, ул. Рабочая, д. 60, кв. 1
2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ) / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «06» декабря 2022 года по «05» декабря 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 3 300 (три тысячи триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 06.12.2022 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении Страхователем соответствующих Условий.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 10. ФРАНШИЗА:**
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

Страхователь	Страховщик
электронная почта: alpari-rl@yandex.ru	info@volgograd.ingos.ru
телефонная связь:	8(8442)33-43-55

СТРАХОВАТЕЛЬ: Потаенков Александр Куприянович
От Страхователя: _____ Потаенков А.К.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
№2
Оценщик
Емельянова А.С.
Главный специалист филиала корпоративного страхования
филиала СПАО «Ингосстрах» в Волгоградской области
на основании доверенности № 8745099-594-22 от 12.01.2022





МИНФИН РОССИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
 УФС РОССИИ ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
 МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
 НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №7 ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ
 ОБЛАСТИ
 (Межрайонная ИФНС России №7 по Волгоградской
 области)
 Ленина пр., 83, г. Урюпинск, Волгоградская область,
 403113
 Телефон: +7 (84442) 4-51-11, Телеракс:
 www.nalog.ru

Заказное

Форма № 2-3-Учет
 Код по КНД 1122024

Потаенков Александр Куприянович
 ул Рабочая, 60, 1, г Новоаннинский,
 Новоаннинский р-н, Волгоградская обл,
 403953

02.10.2020 № 05-13/573908591
 На № _____

**УВЕДОМЛЕНИЕ
 О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) Потаенков Александр Куприянович
 проживающий(ая) по адресу 403953, РОССИЯ, Волгоградская обл, , г Новоаннинский, , ул
 Рабочая, 60, , 1

на основании сведений Росреестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от
 02.10.2020

Вы поставлены на учет 15.07.2020
 в Межрайонной ИФНС России № 7 по Волгоградской области

3	4	5	7
---	---	---	---

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
 в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

3	4	4	7	0	5	6	1	3	6	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной
 инспекции Федеральной налоговой службы
 №7 по Волгоградской области



М.П.

Г. М. Макарова

Н. И. Пушечкина
 (84442) 4-29-24



130

34:11
 дресу

го