



## ООО «Центр по оценке недвижимости»

400117, Россия, Волгоградская область город Волгоград, Канунникова 6/1, оф. 417.  
тел. 8-917-843-45-19 ИНН/КПП 3442054872/346001001, ОГРН 1023402644572

Утверждаю:  
Генеральный директор  
ООО «Центр по оценке недвижимости»  
\_\_\_\_\_ А.Е. Скляр  
7 сентября 2021 г.

### Отчет № 119-08/2021

**Об оценке рыночной стоимости незавершенного  
строительством жилого дома, расположенного по адресу:  
Волгоградская область, Калачевский район, поселок  
Пятиморск, улица Песчаная, дом №15.**

**Заказчик:** Администрация Ильевского сельского поселения Калачевского  
муниципального района Волгоградской области.  
**Дата оценки:** 2 сентября 2021 года.  
**Дата составления  
отчета:** 7 сентября 2021 года.

Волгоград 2021 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	5
3. ПОНЯТИЯ ПРИМЕНЯЕМЫХ ТЕРМИНОВ .....	5
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	6
5. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
7. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	7
8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	8
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
10. АНАЛИЗ РЫНКА .....	11
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	17
12. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	18
12.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ...	18
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	25
14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	25
15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	26
16. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	27
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 .....	27
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 .....	30
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 .....	46
ПРИЛОЖЕНИЕ №4 .....	48

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

Главе Ильевского сельского поселения  
муниципального района Волгоградской области  
Горбатовой Ирине Викторовне.  
поселок Ильевка.

Уважаемая Ирина Викторовна!

В соответствии с договором № 119-08 от 2 сентября 2021 года на проведение оценочных работ, Оценщик произвел расчёт рыночной стоимости незавершенного строительством жилого дома, расположенного по адресу: Волгоградская область, Калачевский район, поселок Пятиморск, улица Песчаная, дом №15, по состоянию на 2 сентября 2021 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости за объект оценки для принятия управленческого решения.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1, 2,3,7 утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№ 297-299 и № 611 от 25.09.2014г., стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол №29.

Все разделы отчета посвящены единой цели - определение рыночной стоимости за объект оценки и не могут трактоваться отдельно, а только в контексте полного текста, но с учетом принятых оценщиком допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что итоговая величина рыночной стоимости незавершенного строительством жилого дома, расположенного по адресу: Волгоградская область, Калачевский район, поселок Пятиморск, улица Песчаная, дом №15, по состоянию на 2 сентября 2021 года без учета НДС, округленно составляет:

**6 200 000 (Шесть миллионов двести тысяч) рублей.**

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Обращаю внимание, что письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

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

Благодарю Вас и высоко ценю возможность оказывать Вам услуги и в дальнейшем.

Генеральный директор  
ООО «Центр по оценке недвижимости»

Скляр А.Е.

7 сентября 2021 года.

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Незавершенный строительством жилой дом, расположенный по адресу: Волгоградская область, Калачевский район, поселок Пятиморск, улица Песчаная, дом №15
<b>Состав объекта оценки</b>	Незавершенный строительством жилой дом, расположенный по адресу: Волгоградская область, Калачевский район, поселок Пятиморск, улица Песчаная, дом №15; Земельный участок площадью 2859 кв.м.
<b>Характеристики объекта оценки или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики</b>	В предоставленных документах.
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности.
<b>Существующие обременения, связанные с объектом оценки</b>	Не зарегистрировано.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости за объект оценки.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для принятия управленческого решения.
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Заказчик обязан использовать результат оценки исключительно в соответствии с целями проведения оценки, установленными заданием на оценку.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная.
<b>Дата оценки</b>	2 сентября 2021 года.
<b>Дата осмотра</b>	2 сентября 2021 года.
<b>Дата составления отчета</b>	7 сентября 2021 года.
<b>Срок проведения оценки</b>	2 сентября – 7 сентября 2021 года.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	
<p>Данный отчет по оценке был составлен с учетом следующих общих предположений и ограничивающих условий:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предполагается, что право собственности на объект оценки оформлено правильно, объект недвижимости свободны от любых залогов или других отягощающих условий; не предполагается никакой ответственности за правовое описание или другие юридические вопросы.</li> <li>2. Считается, что информация, предоставленная третьими сторонами, на которой основывается весь отчет или его часть, достоверна, её проверка не производилась во многих случаях. Точности такой информации не гарантируется, поэтому для всех сведений указывается их источник.</li> <li>3. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы и инструкции соблюдены.</li> <li>4. За изменение рыночных условий ответственность не несётся, и никаких обязательств по исправлению данного отчёта с тем, чтобы отразить события или условия, которые произойдут после даты оценки, не предполагается.</li> <li>5. Любое распределение общей стоимости в данном отчете между составляющими элементами объектов оценки применяется только для целей использования, указанных в данном отчёте.</li> <li>6. Предполагается, что нет никаких скрытых или невидимых факторов в объектах недвижимости или подпочве, которые могут повлечь за собой снижение стоимости. Не несётся никакой ответственности за наличие или необходимость обнаружения такого рода обстоятельств.</li> <li>7. Итоговые результаты оценки стоимости недвижимости учитывать, как единое значение, без учета интервалов.</li> </ol>	

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 2.1. Применяемые законы и стандарты при проведении оценочной деятельности

- Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»;
- Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол №29.

### 2.2. Обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

При составлении отчета использованы Законы и Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

## 3. ПОНЯТИЯ ПРИМЕНЯЕМЫХ ТЕРМИНОВ

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Объекты оценки** – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

**Затраты** - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

**Наиболее эффективного использования объекта оценки** - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Срок экспозиции объекта оценки** - срок с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

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

**Корректировка** - операция (часто - математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнительным объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Элементы сравнения** - характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

#### 4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнявший данную работу, на основании своих знаний и убеждений, подтверждает:

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом Отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов Отчета;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ни одно лицо не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке Отчета.
- оценщиком лично произведен осмотр объекта оценки;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям к образованию оценщика.

#### 5. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие работы:

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

## 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может ориентировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
6. Оценщик, при сборе информации и уточнения данных по объектам аналогам использует справочную информацию по объектам недвижимости в режиме online и путем интервью.
7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки.
9. Отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя. Оценщик не несет ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет.
10. Настоящий отчет не может быть опубликован в печати в целом или отдельными частями. Также запрещены любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, имя и профессиональную принадлежность оценщика. Иначе как с письменного разрешения оценщика относительно формы и контекста публикации.
11. Ни оценщики, ни любое физическое лицо, подписывающее или связанное с этим отчётом, не обязано давать показаний, связанных с данным отчётом, или выступать в суде или другом органе судопроизводства, за исключением тех случаев, когда договорённость об этом была достигнута прежде и оформлена письменным соглашением.

## 7. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Заказчик</b>	<b>Наименование</b> Администрации Ильевского сельского поселения муниципального района Волгоградской области <b>Место нахождения</b> 404522, Волгоградская область, Калачевский район, п. Ильевка, улица Мира, 11. ИНН 3409010941, КПП 340901001
<b>Оценщик</b>	<b>Фамилия, Имя, Отчество</b>

	<p>Скляр Александр Евгеньевич.</p> <p><b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b> Включен в реестр оценщиков Ассоциации «Русское общество оценщиков» 17 января 2014 года за регистрационным № 008865.</p> <p><b>Место нахождения оценщика</b> Определено адресом юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор №1-ТД от 1апреля 2019 г.</p> <p><b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b> Диплом о профессиональной переподготовке №2013019 от 14.06.2013 года, выдан Волгоградским государственным техническим университетом.</p> <p><b>Документ, подтверждающий прохождение аттестации</b> Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению: «Оценка недвижимости» от 22.07.2021 г. №025620-1.</p> <p><b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b> Полис обязательного страхования ответственности оценщика №4191R/776/00038/20 от 30.12.2020 г. Выдан АО «АльфаСтрахование» сроком действия с 10.01.2021 г. по 9.01.2022 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.</p> <p><b>Стаж работы в оценочной деятельности</b> 5 лет.</p>
<p><b>Юридическое лицо, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор</b></p>	<p><b>Наименование</b> Общество с ограниченной ответственностью «Центр по оценке недвижимости»</p> <p><b>Основной государственный регистрационный номер</b> ОГРН 1023402644572 от 15 декабря 2002 г.</p> <p><b>Место нахождения</b> 400117, Россия, Волгоградская область город Волгоград, Канунникова б/1, оф. 417.</p> <p><b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b> Полис обязательного страхования ответственности оценщика №4191R/776/00003/21 от 18.01.2021 г. Выдан АО «АльфаСтрахование» сроком действия с 1.03.2021 г., по 28.02.2022 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.</p> <p><b>E-mail</b> valuation-center@yandex.ru</p>
<p><b>Сведения о независимости</b></p>	<p>Соблюдены в соответствии с Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ, ст. 16.</p>
<p><b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:</b></p>	<p>Иные специалисты не привлекались.</p>

## 8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 8.1. Основание для проведения оценки:

Договор № 119-08 от 2 сентября 2021 года на оказание оценочных услуг.

### 8.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

#### Объект оценки:

Незавершенный строительством жилой дом, расположенный по адресу: Волгоградская область, Калачевский район, поселок Пятиморск, улица Песчаная, дом №15.

### 8.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода, руб.

**6 200 000**

Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода, руб.	Не применялся.
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода, руб.	Не применялся.
<b>Итоговая величина рыночной стоимости за объект оценки, в год, руб.</b>	<b>6 200 000</b>

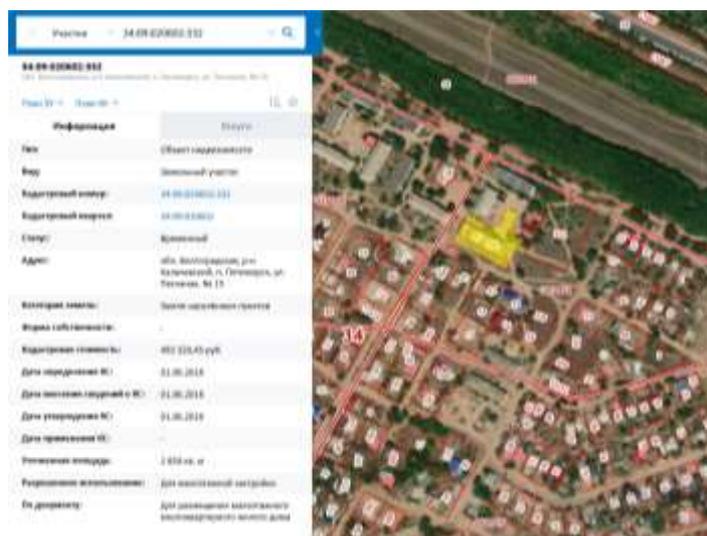
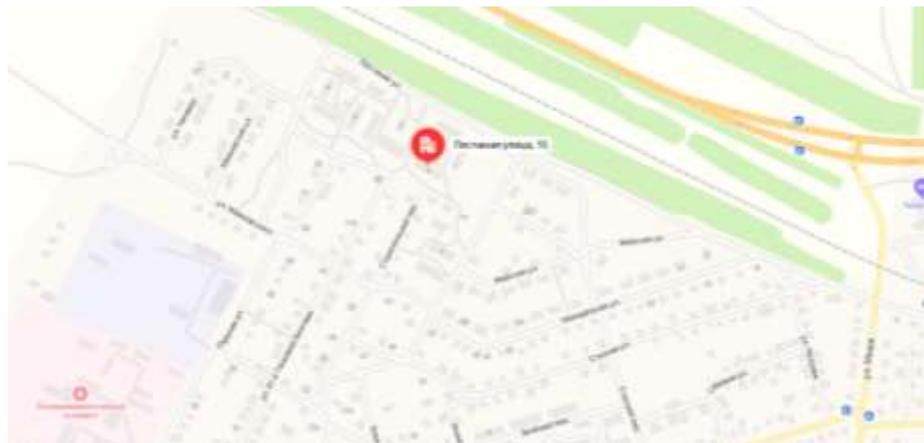
#### **8.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

При проведении оценки объектов Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.
2. При проведении оценки объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости объекта. Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Используемые при проведении оценки объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта прав.
6. Права на объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
8. Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки). При этом итоговая величина стоимости объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
10. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.
11. Содержащиеся в настоящем отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки объектов.
12. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
13. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
14. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
15. Все расчеты производились Оценщиком в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
16. Для точного определения стоимости рекомендуется провести торги. Для эффективного проведения конкурса низкая цена имеет больше преимуществ, чем высокая. Низкая начальная цена соберет на конкурс больше участников, которые своим торгом способны повысить цены, в то время как высокая цена отпугнет участников, и конкурс может не состояться.

## 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<b>Субъект права</b>	Ильевское сельское поселение муниципального района Волгоградской области
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Собственность.
<b>Существующие ограничения права</b>	Не зарегистрировано.
<b>Текущее использование</b>	Не используется.
<b>Кадастровый (или условный) номер</b>	34-34-07/016/2008-288
<b>Балансовая стоимость, руб.</b>	996266,98
<b>Остаточная стоимость, руб.</b>	996266,98
<b>Кадастровый номер земельного участка</b>	34:09:020602:332
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	493320,45
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов.
<b>Разрешенное использование</b>	Для малоэтажной застройки
<b>Площадь земельного участка, м<sup>2</sup></b>	2859
<b>Местоположение объекта оценки</b>	
<b>Адрес</b>	Калачевский район, поселок Пятиморск, улица Песчаная, дом №15
<b>Преобладающая окружающая застройка</b>	Жилые здания.
<b>Подъездные пути</b>	Подъездная дорога грунтовая.
<b>Парковка</b>	Стихийная.

**Количественные и качественные характеристики объекта**

<b>Этажей в здании</b>	2
<b>Состояние здания, в т.ч. внешний вид (субъективная оценка)</b>	Стадия строительства. Кирпичное.

<i>Год постройки здания</i>	Незавершенное строительство
<i>Год капитального ремонта здания</i>	Нет данных.
<i>Группа капитальности здания</i>	2
<i>Нормативный срок службы здания</i>	150 лет
<i>Фактический срок службы</i>	Незавершенное строительство
<i>Физический износ здания, %</i>	Незавершенное строительство
<i>Готовность здания</i>	по техническому паспорту 48 %
<i>Общая площадь, кв. м.</i>	по техническому паспорту 739,1
<i>Состав объекта оценки</i>	Незавершенный строительством жилой дом, расположенный по адресу: Волгоградская область, Калачевский район, поселок Пятиморск, улица Песчаная, дом №15; Земельный участок площадью 2859 кв.м.
<i>Информация об устаревании</i>	Отсутствуют.
<b>Техническое обеспечение здания</b>	
<i>Электроснабжение</i>	-
<i>Газоснабжение</i>	-
<i>Отопление</i>	-
<i>Канализация</i>	-
<i>Водопровод</i>	-
<i>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</i>	-

### **9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

При составлении отчета использованы копии следующих документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта:

1. Копия технического паспорта по состоянию на 11.01.2012 г.
2. Свидетельства о государственной регистрации права от 24.12.2008 года 34АБ 165522, от 06.07.2012 года 34-АА №716389.
3. Кадастровый паспорт земельного участка от 01.06.2016г.

## **10. АНАЛИЗ РЫНКА**

Волгоградская область – субъект Российской Федерации (административный центр – г. Волгоград). Входит в состав Южного Федерального Округа Российской Федерации.

С севера на юг и с запада на восток область протянулась более чем на 400 км. Общая протяженность границ области – 2221,9 км, в том числе: с Саратовской областью (29,9%), Ростовской (26,8%), Астраханской (11,4%), Воронежской (11,3%) областями, Республикой Калмыкией (10,9%) и Казахстаном (9,7%).

Волгоградская область имеет выгодное географическое положение, являясь главными воротами на юг России с выходом на Иран, Ирак через Кавказ, и Индию через Республику Казахстан.

Волгоградская область занимает площадь 112,9 тыс. кв. м, 78% которых составляют земли сельскохозяйственного назначения.

Численность населения 2673,1 тыс. человек (городское – 75,2%, сельское – 24,8%). Численность населения в трудоспособном возрасте (мужчины 16-59 лет, женщины 16-54 лет) на начало 2004 года составляло 1620,8 тыс. человек (или 61% от общей численности населения), моложе трудоспособного – 447,1 тыс. человек (16,8 %) и старше трудоспособного возраста – 593,5 тыс. человек (22,3%).

На территории области 1506 населенных пунктов, находящихся в составе 39 муниципальных образований (6 городов областного подчинения и 33 сельских района). Они объединены в 7 региональных округов. Через территорию области проходят важные железнодорожные, автомобильные, водные и воздушные трассы. Общая протяженность железнодорожных путей составляет 1,6 тыс. км, внутренних судоходных путей – 1,5 тыс. км, автомобильных дорог – более 14

тыс. км (83% дорог общего пользования имеют твердое покрытие.). Низовья Волги и Дона, связанные Волго-Донским судоходным каналом, создают благоприятные условия для транспортировки различных грузов через область из портов государств Европы в зоны судоходства Африки, Ближнего и Среднего Востока.

Волгоградская область относится к малолесным регионам. При общей площади 113 тыс. кв. км, леса в области занимают лишь 4,3%. Общая площадь лесов Волгоградской области составляет 699,0 тыс. га.

По территории области протекает около 200 рек различной величины. Крупные реки Волгоградской области Волга и Дон с притоками. Они 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.

### **Анализ рынка недвижимости**

#### **Анализ социально-экономической ситуации в стране**

Областной центр, город Волгоград, протянулся более чем на 90 км. Вдоль правого берега Волги и занимает площадь 56,5 тыс. гектаров. Территория города разделена на 8 административных районов и 4 рабочих поселка. Население составляет более 1 миллиона человек. Сегодня Волгоград является крупным индустриальным, научным и культурным центром России.

Волгоградской области зарегистрировано свыше 350 предприятий с участием иностранного капитала. Область осуществляет инвестиционное сотрудничество с 77 странами мира. Основными видами деятельности предприятий с иностранными инвестициями являются производство изделий из черных и цветных металлов, мебели, пиломатериалов, одежды, а также проведение строительно-монтажных и научно-исследовательских работ.

На территории города зарегистрировано 28 тыс. предприятий и организаций, в том числе 81% находится в частной собственности. Промышленный потенциал включает более 2800 предприятий, из которых 168 являются крупными и средними. В городе работают крупные предприятия энергетики, нефтегазового комплекса, черной и цветной металлургии, сельхозмашиностроения, оборонной промышленности, стройиндустрии, деревообработки, а также предприятия по выпуску продовольственных и промышленных товаров для населения, продукции для городского хозяйства. Городская индустрия использует в качестве сырья богатые природные ресурсы, в том числе нефть, газ, натриевые и калийные соли, бишофит, фосфориты, известняк, мел, песок, глину и другие. На территории промышленных предприятий и организаций города Волгограда создано 7 зон экономического развития. На сегодняшний день создание зон экономического развития является одним из направлений проводимой инвестиционной политики на территории Волгограда. В городе сформирован мощный строительный комплекс. Город является стратегическим транспортным узлом.

#### **Сводные итоги социально-экономического положения Волгоградской области в январе-феврале 2021 года. (млн. рублей)**

[https://volgastat.gks.ru/storage/mediabank/dOkIcyZq/doklad\\_23032021\\_2.pdf](https://volgastat.gks.ru/storage/mediabank/dOkIcyZq/doklad_23032021_2.pdf)

	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г. в % к февралю 2020 г.	Январь-февраль 2021 г.	Январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.	Справочно: январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.
Валовой региональный продукт за 2019 г., млн рублей	961413,3 <sup>1)</sup>				
Производство сельского хозяйства, млн рублей	3904,2 <sup>2)</sup>	100,2 <sup>2), 3)</sup>	7371,6 <sup>2)</sup>	101,2 <sup>2), 3)</sup>	101,4 <sup>3)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	4814,8 <sup>2)</sup>	118,1 <sup>2), 3)</sup>	8307,9 <sup>2)</sup>	105,2 <sup>2), 3)</sup>	123,1 <sup>3)</sup>
Ввод в действие жилых домов <sup>4)</sup> , тыс. м <sup>2</sup>	67,9 <sup>2)</sup>	в 2,0 р. <sup>2)</sup>	119,2 <sup>2)</sup>	в 2,2 р. <sup>2)</sup>	-
Оборот розничной торговли, млн рублей	34772,4 <sup>2)</sup>	102,1 <sup>2), 3)</sup>	69291,3 <sup>2)</sup>	103,4 <sup>2), 3)</sup>	100,8 <sup>3)</sup>
Индекс потребительских цен	100,6 <sup>5)</sup>	105,8	101,6 <sup>6)</sup>	105,6	102,1
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>7)</sup>	105,4 <sup>5)</sup>	109,6	108,2 <sup>6)</sup>	105,7	101,3
Реальные денежные доходы населения <sup>8)</sup>		96,7		100,0	101,0

Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>8)</sup>		95,6		98,5	100,6
Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, рублей <sup>9)</sup>	34984,2	106,3			107,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек <sup>10)</sup>	17,5	в 1,8 р.			84,5

1) Данные подлежат уточнению. Расчет ВРП произведен с учетом оценки жилищных услуг, производимых и потребляемых собственниками жилья, и оценки потребления основного капитала исходя из его текущей рыночной стоимости.

2) Предварительные данные, могут быть уточнены.

3) В сопоставимой оценке.

4) С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводств.

5) Февраль 2021 г. к январю 2021 г.

6) Февраль 2021 г. к декабрю 2020 г.

7) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке, по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых»,

«Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

8) IV квартал 2020 г., 2020 г. и 2019 г. в % к соответствующим периодам предыдущего года. Данные за 2020 г. – оценка.

9) Абсолютное значение приведено за январь 2021 г.; относительные – за январь 2021 г. и январь 2020 г. к соответствующим периодам предыдущего года.

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

Социально-экономическое развитие Волгограда и области во многом определяется состоянием дел в промышленном комплексе, которые непосредственно влияют на повышение уровня благосостояния жителей Волгограда и области через механизмы повышения эффективности и конкурентоспособности промышленного комплекса. Важность развития промышленного производства, помимо его бюджетообразующей роли, усиливается тем обстоятельством, что многие промышленные предприятия являются градообразующими, и их положение и статус в экономической системе Российской Федерации оказывает непосредственное и сильное влияние на социальную обстановку в городе и области.

На социально-экономическое развитие Волгограда и области огромное влияние оказывает реализация национальных проектов, таких как современное здравоохранение, качественное образование, доступное и комфортное жилье, эффективное сельское хозяйство, газификация.

### **Характеристика Калачевского района**

Калачевский район образован в июле 1928 года и расположен на юге-западе Волгоградской области в среднем течении реки Дон и северной части Цимлянского водохранилища. Район граничит с Суrowsикинским, Клетским, Иловлинским, Городищенским, Светлоярским и Октябрьским районами. Занимает площадь 4,22 тыс. кв. км. Численность населения составляет 61,64 тыс. человек (городское - 43 %, сельское - 57 %). Граждане трудоспособного возраста составляют 55 % от общей численности населения.

На территории района расположено 12 сельских поселений, которые объединяют 46 сельских населенных пунктов, и городское поселение город Калач-на Дону, расположенный в 80 км от города Волгограда.

На территории района действуют 11 сельскохозяйственных организаций, 88 крестьянских (фермерских) и свыше 7 тысяч личных подсобных хозяйств.

В Калачевском муниципальном районе работают 7 промышленных предприятий.

В районе действуют 7 больниц, 7 поликлиник, 31 фельдшерско – акушерский пункт, 21 детское дошкольное учреждение, 41 общеобразовательная школа.

Калачевский район имеет богатые культурные и спортивные традиции. В районе действуют 33 учреждения клубного типа, 35 библиотек, 4 музыкальные школы, 3 музея и 8 спортивных сооружений.

Широко известны в области творческие коллективы района: казачий хор «Донские просторы», кукольный театр марионеток «Волшебный фонарь», являющиеся лауреатами и дипломантами областных и всероссийских смотров и конкурсов.

На потребительском рынке работают 453 предприятия розничной торговли, в том числе 361 магазин. Структура предприятий торговли сложилась следующим образом: 79,7% – предприятия стационарной торговли и 20,3% – предприятия мелкорозничной торговли.

Основные социально-экономические показатели развития Калачевского муниципального района:

- численность населения - 61635 человек;
- численность экономически активного населения - 37240 человек;
- рождаемость - 646 человек;
- смертность - 885 человек;
- поступление налогов и сборов в местный бюджет в расчете на душу населения - 3584 рублей;
- инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования в расчете на душу населения - 2800 рублей;
- среднедушевые денежные доходы населения - 4000 рублей;
- производство продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств в расчете на душу населения - 17652 рублей;
- объем отгруженных товаров собственного производства по обрабатывающим производствам в расчете на душу населения - 4438 рублей;
- оборот розничной торговли в расчете на душу населения - 19450 рублей;
- объем платных услуг в расчете на душу населения - 5185 рублей;
- оборот малых предприятий в расчете на душу населения - 5091 рублей.

Калачевский район развивается экономически и социально.

#### ***Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект***

Сегментация рынка недвижимости — это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья (жилых домов);
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

Рынок жилья. Бесплатная приватизация жилья за короткий срок создала широкую прослойку собственников — владельцев квартир и комнат из муниципального и ведомственного жилого фонда. На рынке жилья преобладают сделки купли-продажи и мены.

Рынок подразделяется:

на городской жилой фонд. Он, в свою очередь, делится на несколько групп, учитывающих характер застройки: жилье низкого качества, типовое жилье, застройка сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье;

на загородное жильё. Оно, в свою очередь, связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Основные составляющие на рынке загородного жилья: новое строительство (застройка), старая застройка, незавершенное строительство.

Рынок жилых домов, или рынок коммерческой недвижимости, стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению:

На рынке офисов сформировалось три основных сектора:

Первый сектор — престижные офисы, соответствующие мировым стандартам для административных помещений. Арендная ставка в таких помещениях очень высокая. По этой причине некоторые российские предприниматели часто арендуют первоклассные офисы за рубежом по более доступным ценам.

Второй сектор образуют офисы, находящиеся в хорошо отделанных и оборудованных помещениях, а иногда и в расселенных и качественно отремонтированных квартирах большого размера. Арендные ставки здесь приемлемы для успешно работающих фирм, на этом секторе наблюдается активный спрос, который постоянно растет.

Третий сектор составляют помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда, государственных предприятий (в основном научных учреждений), кооперативных и частных предприятий. Это помещения без отделки и ремонта и сопутствующих услуг. Арендные ставки здесь невысокие.

Рынок торговых помещений. Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Преобладающей формой сделок на рынке торговых помещений в центре города является купля-продажа торговых помещений, за пределами центра — аренда помещений. Ставки арендной платы в центре и на окраине отличаются в несколько раз.

Динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости является рынок складских помещений. Для него характерна стабильность, устойчивость спроса и предложения, цен. На рынке предлагаются специализированные склады, оснащенные погрузо-разгрузочной техникой, отапливаемые, имеющие надежную охрану ангары, подвальные и полуподвальные помещения в административных зданиях и др. В настоящее время применяются следующие основные формы предоставления складских помещений: аренда, ответственное хранение груза, ответственное хранение со страхованием. Ставки арендной платы на рынке складских помещений дифференцированы в зависимости от степени автоматизации склада и наличия специального оборудования, месторасположения склада, удаленности от транспортных узлов. Предложение на рынке складов имеет тенденцию роста. Затраты на складское хозяйство значительно ниже затрат на жилье, офисные помещения. Увеличение потребности на складские объекты по мере увеличивающегося числа хозяйствующих субъектов будет предъявлять гарантированный спрос на складские помещения.

Рынок промышленной недвижимости (производственных помещений). Для вновь образующихся производственных структур, для репрофилирования действующих нужны производственные площади. Большая часть производственных площадей предлагается в долгосрочную аренду. Требования к производственным помещениям зависят от специфики и технологии производства, требований по пожарной и экологической безопасности. Перспектива этого рынка зависит от перспективы развития национальной экономики.

Рынок земельных участков.

Купля-продажа и передача по наследству являются наиболее распространенными сделками с земельными участками. Спрос и цена реализуемых участков зависят от назначения участка (под жилую застройку, для садоводства, для крестьянского хозяйства, промышленную и др.), удаленности от города, престижности местности, наличия поблизости водоемов, леса.

**Вывод:** Объект оценки сегментируется как незавершенный строительством жилой дом.

#### **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости**

Рынок продолжает оставаться закрытым, не прозрачным, цены сделок остаются закрытыми, на рынке публикуются цены предложения.

Анализ фактических данных цен предложений показывает, что объектов незавершенного строительства на рынке нет.

Фактические данные по продаже земельных участков предоставлены в следующей таблице.

Табл.10.3

№ п/п	Дата предложения	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость кв. м	Описание, местоположение	Источник данных об аналоге
1	17.08.2021 г.	800	300 000	375	Волгоградская область, Калачевский район, Ильевское сельское поселение, п. Пятиморск, переулок Строительный.	<a href="https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izh_s_1169286536">https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izh_s_1169286536</a>

№ п/п	Дата предложения	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость кв. м	Описание, местоположение	Источник данных об аналоге
					Коммуникации рядом.	
2	16.08.2021 г.	930	400 000	430	Волгоградская область, Калачевский район, Ильевское сельское поселение, п. Пятиморск, переулок Строительный. Коммуникации рядом.	<a href="https://www.avito.ru/kalach-nadonu/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot_iz_hs_946212734">https://www.avito.ru/kalach-nadonu/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot_iz_hs_946212734</a>
3	05.08.2021 г.	800	350 000	438	Волгоградская область, Калачевский район, Ильевское сельское поселение, п. Пятиморск, ул. Майская,3. Коммуникации рядом.	<a href="https://www.avito.ru/kalach-nadonu/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2078074204">https://www.avito.ru/kalach-nadonu/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2078074204</a>

На рынке присутствует определенное число объектов, цены предложения которых выходят за указанный диапазон цен как вверх, так и вниз. Подобные объекты, как правило, представляют собой предложения непрофессиональных участников рынка или характеризуются нерыночными условиями продажи. При заведомо завышенных или заниженных по сравнению с рынком ценах объекты характеризуются сроками экспозиции, которые выходят за разумные и принятые на рынке периоды. В математической статистике подобные наблюдения называются аномальными и не включаются в выборку. В таких случаях оценщик считает такие предложения рыночными выбросами и не принимает их к анализу. Оценщик считает подобные действия оправданными, поскольку 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...

Анализ фактических данных цен предложений показывает, что интервал цен в п. Пятиморск, п. Ильевка находятся в интервале цен в пределах 375-440 руб./кв. м.

Рыночная стоимость зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

#### **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов**

Основные факторы, влияющие на спрос и предложение:

- экономические: уровень доходов населения и бизнеса, доступность финансовых ресурсов, уровень цен, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;

- социальные: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;

- административные: ставки налогов и зональные ограничения;

- экологические: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Недвижимость является финансовым активом, так как создается трудом человека и вложениями капитала. Приобретение и развитие недвижимости сопровождается высокими затратами и соответственно часто возникающей необходимостью привлечения заемных средств и т.п. Поэтому рынок недвижимости является одним из секторов финансового рынка.

Существует тесная взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости: рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, падение - сворачивает. Экономическая нестабильность сдерживает и российских, и зарубежных кредиторов, и инвесторов.

При проработке факторов, влияющих на стоимость недвижимости, и их количественных значений, были проанализированы данные периодических изданий.

Основной чертой рынка является закрытость информации, т.е. цены совершившихся сделок практически никогда не публикуются в средствах массовой информации. И главное, состояние рынка таково, что цены предложений на сегодняшний день являются практически единственным источником информации о возможных рыночных ценах. При анализе цен необходимо также иметь в виду, что цена предложения не является окончательной. Обычно, имеются колебания в ту или иную сторону.

Основные факторы расписаны в справочниках Ко-Инвест 2016.

Ценовая ситуация постоянно изменяется в связи с инфляцией, однако в настоящее время нет достаточного количества статистического материала для проведения полноценного анализа этого сегмента рынка. Анализ средних показателей предоставлен в справочнике оценщика недвижимости-2018, земельные участки, под редакцией Л.А. Лейфер, 2018 г.

*Скидка на торг:*

Табл.10.5

Скидка на торг, %	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки	12	5	19

*Масштаб.* Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше пятидесяти соток достаточно большая редкость. А участки свыше 1 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

Табл.10.6

Диапазон площадей объекта оценки, кв.м	Аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Справочник оценщика недвижимости земельные участки под редакцией Л.А. Лейфер, 2018 год, табл. 35.

### Основные выводы:

Рынок продажи объектов незавершенного строительства развит слабо.

В целом на рынке существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях - держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее.

Реклама по продаже недвижимости сосредоточена в изданиях: «Домино Недвижимость», «Из рук в руки», «Все для Вас», и других источниках.

## 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (далее - НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и возведенных на нем зданий и сооружений с наибольшей отдачей, причем неизменными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие НЭИ подразумевает наряду с выгодами для собственника, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение НЭИ является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки.

НЭИ должно быть определено для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью наиболее оптимального использования на рассматриваемом участке.

2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предлагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, НЭИ подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Таким образом, НЭИ имущества - это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Оцениваемый объект – незавершенный строительством жилой дом.

**Вывод:** наиболее эффективное использование объекта недвижимости исходя из максимальной продуктивности, физической возможности, юридической разрешимости и финансовой оправданности (незавершенный строительством жилой дом).

## 12. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п.11 федеральных стандартов оценки (ФСО №1), обязательных к применению субъектами оценочной деятельности «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Рыночная стоимость определяется наиболее вероятной ценой, которую возможно достигнуть на момент времени, на который происходит оценка, на открытом рынке, при обычном обороте коммерческих сделок, в соответствии с правовыми обстоятельствами, особенностями местоположения и прочими качествами объекта, при условии конкуренции среди продавцов и покупателей, без учета необычных или личностных отношений, т.е. когда:

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

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

- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

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

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

**Вывод:** таким образом, при достаточном количестве рыночных данных безусловное предпочтение отдается затратному подходу.

### 12.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости нового строительства плюс прибыль инвестора, минус накопленный износ, плюс стоимость земельного участка.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- расчет восстановительной стоимости объекта;
- определение величины физического, функционального и внешнего (экономического) износов;
- уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения реальной стоимости;

- добавление к рассчитанной остаточной стоимости здания стоимость земли.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метода укрупненных обобщенных показателей стоимости;
- метод единичных расценок.

#### **Оценка рыночной стоимости методом укрупненных элементных показателей стоимости**

Сущность метода заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, крыши, инженерного оборудования и т.д. Эти стоимости определяются по справочным данным об укрупненных стоимостях частей зданий и видов работ. Объемы работ (конструктивных элементов) определяются по проектной документации или по данным обмера при техническом обследовании.

Источником регулярно обновляемой информации по текущим индексам, как правило, являются ежемесячные бюллетени Региональных центров по ценообразованию в строительстве. Также информация об индексах цен в строительстве публикуется в бюллетенях фирмы КО-ИНВЕСТ

#### **Определение физического износа**

**Износ** – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и (или) его морального устаревания. Накопленный физический износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний (экономический) износ.

**Физический износ** – это потеря стоимости за счет естественных процессов в ходе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип может быть как устранимым, так и неустраняемым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

**Функциональный износ** – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданных для тех же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как стиль, срок службы и т.д. Функциональный (моральный) износ может быть устранимым и неустраняемым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна, или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае износ считается неустраняемым.

**Внешний износ** – это потеря объектами стоимости в результате действия внешних по отношению к ним факторов. Среди причин экономического устаревания могут быть: сокращение спроса на некоторый вид выпускаемой продукции, возросшая конкуренция, рост расценок на сырье, рабочую силу, коммунальные услуги, инфляция, законодательные, ограничения, факторы окружающей среды, состояние прилегающей территории, соседняя собственность, конкуренция на рынке недвижимости, социальная ситуация, удаленность от центра, развитость инфраструктуры, ближайшие природные объекты и т.д.

Теория оценки недвижимости выделяет четыре основных метода расчета:

- Метод срока жизни.
- Метод сравнения продаж.
- Метод разбиения.
- Экспертный метод.

Объект оценки незавершенное индивидуальное жилищное строительство на основании сборников КО-ИНВЕСТ готов на 39,61 %. Общий износ оцениваемого объекта составляет 20%. Износ принят на основании экспертного мнения оценщика исходя из критериев: Намокание кирпичной кладки (перекрытий), выветривание швов, разрушение кирпичной кладки (частичное).

Величина физического износа определяется по нормативному документу ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий»

### **Оценка стоимости земельного участка**

Сравнительный подход основан на определении рыночной стоимости за объект оценки путем сравнения с аналогичными объектами недвижимости, проданными на рынке или выставленными в продажу. Данный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение сходной собственности, обладающей той же полезностью. Объект, выставленный на продажу по завышенной относительно аналогов цене, может остаться непроданным.

Сравнительный подход в оценке недвижимости более достоверно отражает величину рыночной стоимости за объект оценки. Основным принципом в оценке считается, что стоимость собственности определяется путем сопоставления цен недавно проданных объектов схожих по своим характеристикам и местоположению объекта оценки.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении алгоритма действий:

1. Изучается состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.
2. Собирается и проверяется информация по объектам аналогам; анализируется собранная информация, и каждый объект аналог сравнивается с оцениваемым объектом.
3. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены сопоставимых аналогов.
4. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости за объект недвижимости на основе сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода к оценке наиболее часто применяются метод парных продаж, метод относительного сравнительного анализа продаж, метод балльной оценки (метод нормировки), метод анализа иерархий, метод корреляционно-регрессионного анализа.

В данном Отчете мы использовали метод сравнения продаж, как наиболее объективный, что связано с развитостью рынка данного сегмента в регионе.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов сопоставимых по характеристикам, к оцениваемому объекту.

В оценочной практике принято выделять основные элементы сравнения, которые анализируются: право собственности, условия финансирования, условия продаж, условия рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, использование, компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

### **Выбор объектов сравнения**

Общая последовательность может быть представлена в виде последовательности следующих этапов:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Выбор единицы сравнения и элементов сравнения, сбор и верификация информации по сопоставимым объектам, выявление различий в ценообразующих характеристиках.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен и выведение скорректированной цены продажи как показателя рыночной стоимости объекта оценки.

Методология расчета поправок к стоимости объектов-аналогов, зависит от того или иного метода и от количества и качества исходной информации об объектах-аналогах. Содержательный

анализ предметной области не позволяет отдать предпочтение какому-то конкретному виду зависимости.

Для проведения оценщиком сравнительного анализа была доступна реклама по продаже жилых домов, сосредоточенная в изданиях «Домино Недвижимость», «Из рук в руки», «Все для Вас», сайт <https://www.avito.ru/>.

Основными параметрами отбора являются:

- наличие построек;
- наличие газа;
- этажность;
- материал стен;
- состояние объекта;

- масштаб (так как с увеличением площади в текущих условиях обычно наблюдается фактическое снижение стоимости, соответственно при меньшей площади, стоимость увеличивается), и др.

Ценообразующим фактором является:

- условия рынка (так как в объявлениях предоставлены цены предложений, а не сделок).

В результате сбора информации оценщиком было подобрано достаточное для проведения анализа количество объектов аналогов, наиболее подходящих по параметрам отбора аналогов, а к объектам аналогам, не совпадающим по параметрам, применяются корректировки.

Для проведения сравнения и применения корректировок оценщик определяет единицу сравнения.

Единица сравнения – это удельный стоимостный показатель, применяемый для оценки недвижимости и показывающий связь сопоставимого объекта с объектом оценки посредством такой единицы. В качестве единицы сравнения выбран - 1 кв. м.

#### **Перечень наиболее сопоставимых аналогов по земельным участкам**

Табл.12.1.2

№ п/п	Дата предложения	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость 1кв. м	Описание, местоположение	Сопоставимость с объектом оценки
1	17.08.2021 г.	800	300 000	375	Волгоградская область, Калачевский район, Ильевское сельское поселение, п. Пятиморск, переулок Строительный. Коммуникации рядом.	Сопоставим
2	16.08.2021 г.	930	400 000	430	Волгоградская область, Калачевский район, Ильевское сельское поселение, п. Пятиморск, переулок Строительный. Коммуникации рядом.	Сопоставим
3	05.08.2021 г.	800	350 000	438	Волгоградская область, Калачевский район, Ильевское сельское поселение, п. Пятиморск, ул. Майская,3. Коммуникации рядом.	Сопоставим

#### **Оценка рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж, предложений.**

Метод сравнительного анализа предложений, опирается на анализ цен предложений и небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные поправки.

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная — если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен предложений сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим, выбор значения скорректированной цены предложения в качестве базиса для определения рыночной стоимости арендной платы за оцениваемый объект недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены предложения сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально. Это правило исходит из теоретической предпосылки адекватности цены предложения наиболее подобного сравнимого объекта (по всем рассматриваемым характеристикам) рыночной стоимости арендной платы за оцениваемый объект.

Для составления списка аналогов проведем обзор сопоставимых объектов (см. раздел «Анализ рынка», «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости», настоящего отчета. Неуказанные в объявлениях характеристики собраны в результате интервьюирования продавцов. Аналоги являются наиболее сопоставимыми и выбраны для целей дальнейших расчетов.

#### Расчет стоимости земельного участка

Табл.12.1.3

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
<b>Цена предложения.</b>	руб.		300000	400000	350000
<b>Площадь з.у.</b>	кв. м.	2859	800	930	800
<b>Цена предложения 1кв. м.</b>			375	430	438
<b>1</b> <b>Право собственности</b>			одинаково	одинаково	одинаково
Корректировка	%		-	-	-
Скорректированная цена	руб.		375	430	438
<b>2</b> <b>Условия финансирования</b>			одинаково	одинаково	одинаково
Корректировка	%		-	-	-
Скорректированная цена	руб.		375	430	438
<b>3</b> <b>Условия продажи</b>			одинаково	одинаково	одинаково
Корректировка	%		-	-	-
Скорректированная цена	руб.		375	430	438
<b>4</b> <b>Условия рынка</b>			Скидка на торг	Скидка на торг	Скидка на торг
Корректировка	%		-15	-15	-15
Скорректированная цена	руб.		319	366	372
<b>5</b> <b>Корректировка на масштаб</b>		1500-3000	<1500	<1500	<1500
Корректировка			0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена	руб.		303	347	353
<b>6</b> <b>Корректировка на местоположение</b>			одинаково	одинаково	одинаково
Корректировка			-	-	-
Скорректированная цена	руб.		303	347	353
<b>7</b> <b>Назначение</b>			одинаково	одинаково	одинаково
Корректировка			-	-	-
Скорректированная цена	руб.		303	347	353
<b>8</b> <b>Корректировка на коммуникации</b>		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка			-	-	-
Скорректированная цена	руб.		303	347	353
<b>Математический анализ результатов расчета</b>					
<b>Количество корректировок</b>			2	2	2
<b>Удельный вес 1 приближен.</b>			0,33333	0,33333	0,33333
<b>Стоимость удельных весов</b>			101	116	118
<b>Доверительная вероятность</b>		0,95			
<b>Коэффициент Стьюдента</b>		2,78			
<b>Минимальное значение доверительного интервала</b>		283			
<b>Максимальное значение доверительного интервала</b>		385			
<b>Стоимость кв. м., округленно, руб.</b>		334			
<b>Стоимость ЗУ округленно, руб.</b>		960 000			

Комментарий к таблице:

В таблице показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между сопоставимыми и оцениваемыми объектами в процентном выражении:

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

В таблице выполнены следующие корректировки:

#### 4. Условие рынка

Данной корректировки требуют аналоги №1,2,3 на основании анализа рынка и интервью с продавцами.

**5. Корректировка на масштаб**

Данной корректировки требуют аналоги №1,2,3, на основании анализа рынка.

**Математическая обработка полученных результатов**

Применяя математические методы в обработке результатов, получаем точность результата, или насколько полученный результат близок к истинному значению.

При обработке результатов выполняется следующий алгоритм действий:

1. Вычисляем  $X$  - среднее значение полученной стоимости из  $n$  аналогов

$$X = \sum x_i / n.$$

Где  $x_i$  - текущее  $i$ -е значение цены в выборке.

2. Находим погрешность отдельного измерения

$$\Delta x_i = x_i - x$$

3. Вычисляем квадраты погрешностей отдельных измерений

$$(\Delta x_1)^2, (\Delta x_2)^2, \dots, (\Delta x_n)^2.$$

4. Определяем среднеквадратичную ошибку среднего арифметического

$$S_n = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x)^2}{n(n-1)}}$$

5. Определяем, насколько может отклоняться среднее арифметическое значение цены  $X$  от ее истинного значения.

$$S_{nx} = \frac{S_n}{\sqrt{n}}$$

6. Задаем значение надежности результата  $P$ .

7. Определяем коэффициент Стьюдента  $t$  для заданной надежности  $P$  и числа произведенных измерений  $n$ .

8. Определим доверительный интервал погрешность расчетов сопоставлений

$$\Delta x = S_{nx} \cdot t.$$

9. Определяем верхнюю и нижнюю границы доверительного интервала.

$$MAX = x + t \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x)^2}{n(n-1)}} \quad MIN = x - t \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x)^2}{n(n-1)}}$$

10. Стоимость измерителей должна удовлетворять условию уравнения

$$MIN < C_i < MAX$$

11. Определяем стоимость имущества

$$C = \sum_{i=1}^n (C_i * b_i)$$

Где  $b_i$  - вес корректировки.

**Расчет восстановительной стоимости**

Стоимость строительства можно определить двумя способами:

- по стоимости восстановления;
- по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

В зависимости от цели оценки существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

В данном отчете стоимость строительства оценивается методом сравнительной единицы, где предполагается расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м.) аналогичного объекта. Используются сборники КО-ИНВЕСТ.

$$C_3 = U_{\text{Сбаз}} \times P \times K_{\text{рег}} \times C_h \times C_o \times K_{\text{инфл}}$$

где:

$U_{\text{Сбаз}}$  – удельная стоимость строительства единицы площади объекта в ценах базисного года (с учетом износа / готовности);

$P$  – площадь объекта оценки (кв.м);

$K_{\text{рег}}$  – регионально-климатический коэффициент;

$C_h$  – поправка на различие в высоте этажа;

$C_o$  – поправка на различие в конструктивных элементах;

$K_{\text{инфл}}$  – Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

$$K_{\text{инфл}} = I_{2020} / I_{\text{баз}}$$

$I_{2021} = 7,54$  – индекс изменения стоимости на 3 квартал 2021 г. (приложение к письму Минстроя России от 20.08.2021 г. № 35422-ИФ/09, 3 квартала 2021 года).

$I_{\text{баз}} = 5,74$  – индекс изменения стоимости на IV квартал 2015 г. (Письмо Минстроя РФ от 14.12.2015г. № 40538-ЕС/05).

$$K_{\text{инфл}} = 7,54 / 5,74 = 1,31.$$

### Расчет стоимости строительства объекта недвижимости

Показатели		Значения																																																																																																																																																																												
Многоквартирный жилой дом (без подвала) площадью от 701 до 950 кв.м. КС-1, класс качества «стандарт». Фундамент - железобетонный, стены – кирпичные.		Источник информации: КО-ИНВЕСТ 2016 ruЖЗ.02.002.0782																																																																																																																																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ (БЕЗ ПОДВАЛА)</th> <th colspan="2">Этажность: 3 - Высота, м: 2,7</th> <th colspan="2">КС-1</th> </tr> <tr> <th colspan="2">ОПИСАНИЕ:</th> <th colspan="4">КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</th> </tr> <tr> <td colspan="2">Количество этажей: 3 Высота этажа, м: 2,7 Количество квартир: всего 9-12</td> <td colspan="4">ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖИНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Облицовка пазуховым кирпичом</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Остальные основные конструктивные элементы принимаются согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.</td> </tr> <tr> <th colspan="2">КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ</th> <th>ОБЪЕМ, м³</th> <th>ПЛОЩАДЬ, м²</th> <th>КЛАСС</th> <th>ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ</th> <th>ОБЪЕКТ В ЦЕЛЛОМ</th> </tr> <tr> <td>ruЖЗ.02.002.0780</td> <td></td> <td>от 1895 до 2565</td> <td>от 701 до 950</td> <td>Полная</td> <td>руб. на 1 м²</td> <td>38 850</td> </tr> <tr> <td>ruЖЗ.02.002.0781</td> <td></td> <td>от 1895 до 2565</td> <td>от 701 до 950</td> <td>Частичная</td> <td>руб. на 1 м²</td> <td>33 202</td> </tr> <tr> <td>ruЖЗ.02.002.0782</td> <td></td> <td>от 1895 до 2565</td> <td>от 701 до 950</td> <td>Частичная</td> <td>руб. на 1 м²</td> <td>20 651</td> </tr> <tr> <th>ruЖЗ.02.002.0780</th> <th>ruЖЗ.02.002.0781</th> <th>ruЖЗ.02.002.0782</th> </tr> <tr> <td>2350,8</td> <td>2009,0</td> <td>2275,1</td> <td>4831,3</td> <td>4128,9</td> <td>2968,2</td> <td>2542,8</td> <td>2258,4</td> <td>1404,7</td> <td>7263,1</td> <td>6207,3</td> <td>3860,9</td> <td>864,6</td> <td>739,0</td> <td>439,6</td> </tr> <tr> <td>6,02%</td> <td>6,02%</td> <td>11,02%</td> <td>12,44%</td> <td>12,44%</td> <td>12,44%</td> <td>6,80%</td> <td>6,80%</td> <td>6,80%</td> <td>16,70%</td> <td>16,70%</td> <td>16,70%</td> <td>2,23%</td> <td>2,23%</td> <td>2,23%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3,02%</td> <td>3,02%</td> <td>3,02%</td> <td>10,39%</td> <td>10,39%</td> <td>10,39%</td> <td>4,67%</td> <td>4,67%</td> <td>4,67%</td> <td>9,16%</td> <td>9,16%</td> <td>9,16%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1172,7</td> <td>1002,2</td> <td>623,4</td> <td>4036,8</td> <td>3450,0</td> <td>2145,9</td> <td>1806,7</td> <td>1538,9</td> <td>957,2</td> <td>3560,2</td> <td>3042,7</td> <td>1892,5</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1929,1</td> <td>1648,8</td> <td>1049,0</td> <td>1179,8</td> <td>1003,4</td> <td>649,6</td> <td>1410,3</td> <td>1205,4</td> <td>749,6</td> <td>3231,6</td> <td>2761,9</td> <td>1717,9</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3,27%</td> <td>3,27%</td> <td>3,27%</td> <td>1,59%</td> <td>1,59%</td> <td>1,59%</td> <td>6,16%</td> <td>6,16%</td> <td>6,16%</td> <td>15,32%</td> <td>15,32%</td> <td>15,32%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>38850,0</td> <td>33202,3</td> <td>20651,5</td> <td>100,00%</td> <td>100,00%</td> <td>100,00%</td> <td>100,00%</td> <td>100,00%</td> <td>100,00%</td> <td>100,00%</td> <td>100,00%</td> <td>100,00%</td> </tr> </thead></table>		МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ (БЕЗ ПОДВАЛА)		Этажность: 3 - Высота, м: 2,7		КС-1		ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				Количество этажей: 3 Высота этажа, м: 2,7 Количество квартир: всего 9-12		ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖИНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Облицовка пазуховым кирпичом				Остальные основные конструктивные элементы принимаются согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛЛОМ	ruЖЗ.02.002.0780		от 1895 до 2565	от 701 до 950	Полная	руб. на 1 м²	38 850	ruЖЗ.02.002.0781		от 1895 до 2565	от 701 до 950	Частичная	руб. на 1 м²	33 202	ruЖЗ.02.002.0782		от 1895 до 2565	от 701 до 950	Частичная	руб. на 1 м²	20 651	ruЖЗ.02.002.0780	ruЖЗ.02.002.0781	ruЖЗ.02.002.0782	2350,8	2009,0	2275,1	4831,3	4128,9	2968,2	2542,8	2258,4	1404,7	7263,1	6207,3	3860,9	864,6	739,0	439,6	6,02%	6,02%	11,02%	12,44%	12,44%	12,44%	6,80%	6,80%	6,80%	16,70%	16,70%	16,70%	2,23%	2,23%	2,23%				3,02%	3,02%	3,02%	10,39%	10,39%	10,39%	4,67%	4,67%	4,67%	9,16%	9,16%	9,16%				1172,7	1002,2	623,4	4036,8	3450,0	2145,9	1806,7	1538,9	957,2	3560,2	3042,7	1892,5				1929,1	1648,8	1049,0	1179,8	1003,4	649,6	1410,3	1205,4	749,6	3231,6	2761,9	1717,9				3,27%	3,27%	3,27%	1,59%	1,59%	1,59%	6,16%	6,16%	6,16%	15,32%	15,32%	15,32%				38850,0	33202,3	20651,5	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%													
МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ (БЕЗ ПОДВАЛА)		Этажность: 3 - Высота, м: 2,7		КС-1																																																																																																																																																																										
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																																																																																																																																																																												
Количество этажей: 3 Высота этажа, м: 2,7 Количество квартир: всего 9-12		ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖИНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Облицовка пазуховым кирпичом																																																																																																																																																																												
Остальные основные конструктивные элементы принимаются согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																																																																																																																																																																														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛЛОМ																																																																																																																																																																								
ruЖЗ.02.002.0780		от 1895 до 2565	от 701 до 950	Полная	руб. на 1 м²	38 850																																																																																																																																																																								
ruЖЗ.02.002.0781		от 1895 до 2565	от 701 до 950	Частичная	руб. на 1 м²	33 202																																																																																																																																																																								
ruЖЗ.02.002.0782		от 1895 до 2565	от 701 до 950	Частичная	руб. на 1 м²	20 651																																																																																																																																																																								
ruЖЗ.02.002.0780	ruЖЗ.02.002.0781	ruЖЗ.02.002.0782	ruЖЗ.02.002.0780	ruЖЗ.02.002.0781	ruЖЗ.02.002.0782	ruЖЗ.02.002.0780	ruЖЗ.02.002.0781	ruЖЗ.02.002.0782	ruЖЗ.02.002.0780	ruЖЗ.02.002.0781	ruЖЗ.02.002.0782	ruЖЗ.02.002.0780	ruЖЗ.02.002.0781	ruЖЗ.02.002.0782																																																																																																																																																																
2350,8	2009,0	2275,1	4831,3	4128,9	2968,2	2542,8	2258,4	1404,7	7263,1	6207,3	3860,9	864,6	739,0	439,6																																																																																																																																																																
6,02%	6,02%	11,02%	12,44%	12,44%	12,44%	6,80%	6,80%	6,80%	16,70%	16,70%	16,70%	2,23%	2,23%	2,23%																																																																																																																																																																
			3,02%	3,02%	3,02%	10,39%	10,39%	10,39%	4,67%	4,67%	4,67%	9,16%	9,16%	9,16%																																																																																																																																																																
			1172,7	1002,2	623,4	4036,8	3450,0	2145,9	1806,7	1538,9	957,2	3560,2	3042,7	1892,5																																																																																																																																																																
			1929,1	1648,8	1049,0	1179,8	1003,4	649,6	1410,3	1205,4	749,6	3231,6	2761,9	1717,9																																																																																																																																																																
			3,27%	3,27%	3,27%	1,59%	1,59%	1,59%	6,16%	6,16%	6,16%	15,32%	15,32%	15,32%																																																																																																																																																																
			38850,0	33202,3	20651,5	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%																																																																																																																																																																
Удельная стоимость строительства единицы 1 кв.м. объекта в ценах на 01.01.2016г., руб. с учетом прибыли предпринимателя.		20 651																																																																																																																																																																												
% построенного по сборнику <sup>1</sup>		39,61																																																																																																																																																																												
Удельная стоимость построенного		8178,45																																																																																																																																																																												
Площадь объекта оценки, кв.м.		739,1																																																																																																																																																																												
Регионально-климатический коэффициент для Волгоградской области		0,825																																																																																																																																																																												
Поправка на различие в конструктивных элементах		1																																																																																																																																																																												
Поправка на различие в высоте этажа		1																																																																																																																																																																												
Общий индекс пересчета показателей в текущие цены		1,3136																																																																																																																																																																												
Физический износ		20%																																																																																																																																																																												
<b>Стоимость замещения нового объекта округленно, руб.</b>		<b>5 240 000</b>																																																																																																																																																																												
<b>Стоимость земельного участка, руб.</b>		<b>960 000</b>																																																																																																																																																																												
<b>Стоимость объекта с учетом земельного участка</b>		<b>6 200 000</b>																																																																																																																																																																												

<sup>1</sup> К «перекрытиям и покрытиям» применен коэффициент 0,5 по фактически построенному (Отсутствует покрытие).

**Вывод:** Рыночная стоимость незавершенного строительством жилого дома, расположенного по адресу: Волгоградская область, Калачевский район, поселок Пятиморск, улица Песчаная, дом №15, по состоянию на 2 сентября 2021 года без учета НДС, округленно составляет:

**6 200 000 (Шесть миллионов двести тысяч) рублей.**

### **13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработки единой стоимостной оценки, для этого необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Оценщиком ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

В данном отчете был использован только затратный подход, в рамках которого применен один метод, поэтому оценщик придает вес подходу равный единице.

### **14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объем и глубина выполненного исследования соответствует критерию необходимости и достаточности. На основании проведенной работы сделан вывод, что:

**итоговая величина рыночной стоимости незавершенного строительством жилого дома, расположенного по адресу: Волгоградская область, Калачевский район, поселок Пятиморск, улица Песчаная, дом №15, по состоянию на 2 сентября 2021 года без учета НДС округленно составляет:**

**6 200 000 (Шесть миллионов двести тысяч) рублей.**

Оценщик

Скляр А.Е.

**15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ****Нормативные документы:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности», №135-ФЗ от 29.07.1998г.
1. З. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости –М.: Дело, 1997.
3. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика ,2003г.
4. Симионова Н.Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. М.2006г.
5. Грибовский С. Оценка доходной недвижимости. М.2001г.
6. Бабенко Р.В. Оценка стоимости жилой недвижимости М. 2004 г.
7. Периодические еженедельные справочно-информационные издания.
8. Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфер 2016 г.
9. Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости», под редакцией В.А. Швандара, Учебное пособие, Изд-во «ЮНИТИ-ДАНА», М. – 2004 г.;
10. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011 г.
11. Строительные нормы, примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе СН 436-72.

**Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения**

<i>Данные</i>	<i>Источник информации</i>
Социально-экономическое положение Волгоградской области	<a href="https://volgoduma.ru/activity/analytics/social-economic-situation/">https://volgoduma.ru/activity/analytics/social-economic-situation/</a>
Аналоги	<a href="https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1169286536">https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1169286536</a> <a href="https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_2098150308">https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_2098150308</a> <a href="https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot._izhs_946212734">https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot._izhs_946212734</a> <a href="https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_2078074204">https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_2078074204</a> <a href="https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_11.6_sot._izhs_2010078603">https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_11.6_sot._izhs_2010078603</a>

## 16. ПРИЛОЖЕНИЯ

## ПРИЛОЖЕНИЕ №1



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 4191R/776/00003/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4191R/776/00003/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «Центр по оценке недвижимости»  
Местонахождение: г. Волгоград, Канунникова 8/1, офис 417  
ИНН: 3442054872

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховой случай:**  
- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возлещивающие обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.  
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

**Оценочная деятельность:**  
деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек

**Франшиза:** Не установлена

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «01» марта 2021г. и действует до «28» февраля 2022г. включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски/требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»  
  
Голощников М.П./

11942, г. Москва, ул. Щаболова, д. 95, стр. 5 тел./факс: (495) 788 0 995 alfastrah.ru

Страхователь:  
ООО «Центр по оценке недвижимости»  
  
Скляр А.Е./

и дата выдачи полиса:  
г. Волгоград  
«18» января 2021 г.



**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ** ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 4191R177800023/20

настоящий Полис выдан Страхователем - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования обязательного страхования оценщика № 4191R177800023/20 (далее - Договор страхования), составляющей частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Положением страхователя профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил его в полном соответствии с условиями Договора.

**Страхователь:** Наименование: Скляр Александр Евгеньевич  
Местонахождение: г.м.п. 128170  
ИНН 344312203039

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие применения ушербда заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба добросовестным (обладателем) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент применения ушербда.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной Федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 3 000 000 (Три миллиона) рублей, 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей, 00 копеек.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «10» января 2021г. и действует до «08» января 2022г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее применение средств, указанных в тексте периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действиями/бездействиями оценщика и вредом, о возмещении которого заявлено пострадавшим третьим лицам;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), возникшего в результате события, являются заявленными пострадавшей стороной / в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:** АО «АльфаСтрахование» Волгоградский филиал



Генеральный директор  
Л.С. Котляр М.П.



Страхователь  
Скляр Александр Евгеньевич

**КОПИЯ ВЕРНА**  
СЕРТИФИКАТ КОПИИ  
№ 4191R177800023/2020 г.



**ДИПЛОМ**  
Волгоградского государственного  
технического университета

Институт переподготовки  
и повышения квалификации




Регистрационный номер 2013.019

Настоящий диплом выдан  
Скляру  
Александрю Евгеньевичу

в том, что он(а) в период с «15» ОКТАБРА 2012 г. по «14» ИЮНЯ 2013 г. в учебном центре «Центре профессиональной оценки и аудита» Волгоградского государственного технического университета прошел(а) профессиональную переподготовку по программе дополнительного профессионального образования «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в объеме 850 часов.

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим основным разделам программы:

Наименование	Оценка
Оценка стоимости земли	5(отлично)
Оценка стоимости недвижимости	5(отлично)
Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств	5(отлично)
Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	5(отлично)
Оценка стоимости ценных бумаг	5(отлично)
Оценка стоимости предприятия (бизнеса)	5(отлично)
Итоговый междисциплинарный экзамен	5(отлично)
Выпускная аттестационная работа	5(отлично)

М.П. Ректор (директор)  Шеховцов В.В.  
Руководитель центра  Конторович С.П.

Город Волгоград 2013 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025620-1 от « 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Скляру Александру Евгеньевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор  А.С. Бузкин

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2**  
**Предоставленные документы**

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Волгоградской области  
кадастровый центр государственной регистрации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.11.2020, поступившего на рассмотрение 02.11.2020, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
2 ноября 2020г. № КУВН-002/2020-35277219			
Кадастровый номер:	34-09-020602-332		
Номер кадастрового квартала:	34-09-020602		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2016		
Ранг присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	обл. Волгоградская, р-н Калачевский, п. Петвиорск, ул. Песчаная, № 15		
Площадь, м2:	2859 +/- 37,43		
Кадастровая стоимость, руб:	493120,45		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	34-09-020617-43		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для размещения недвижимого многоквартирного жилого дома, для многоэтажной застройки		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные". Дата истечения архивного характера сведений об объекте недвижимости: 01.03.2022.		
Скопые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Выписка Наталья (представитель заявителя), Заместитель Административного Калачевского муниципального района Волгоградской области		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Раздел 3 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
2 ноября 2020г. № КУВН-002/2020-35277219			
Кадастровый номер:	34-09-020602-332		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	МП		

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Волгоградской области

Дата выдачи: 24.12.2008 г.

**Документы-основания:**  
Решение Калачевской районной думы Волгоградской области №330 от 30.10.2008 г.

**Субъект (субъекты) права:**  
Ильевское сельское поселение Калачевского Муниципального района Волгоградской области. ИНН 3409010941. ОГРН 1053455072660. КПП 340901001. Наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Министерства РФ по налогам и сборам №5 по Волгоградской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Волгоградская обл., Калачевский район, п. Ильевка, ул. Мира, дом №11.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**  
Незавершенный строительством жилой дом, назначение: нежилое. Площадь: общая площадь застройки 613.9 кв.м. Степень готовности - 49%. Инвентарный номер: 216-000167. Литер: А. Этажность: 2.  
Адрес (местоположение):  
Россия, Волгоградская обл., Калачевский район, п. Пятиморск, ул. Песчаная, дом №15

**Кадастровый (или условный) номер:**  
34-34-07/016/2008-288

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.12.2008 г. сделана запись регистрации № 34-34-07/047/2008-66

**Регистратор:**  / Яшук Т. В. /

ВОЛГОГРАДСКАЯ  
ОБЛАСТЬ

341Б 165522 34

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На незавершенный строительством жилой дом

(назначение нежилого строения)

Адрес (местоположение):

Область, республика, край	Волгоградская
Район	Калачевский
поселок	Пятиморск
улица	ул. Песчаная дом №15

Инвентарный номер	216:000167					
Реестровый номер						
Кадастровый номер	34	09	000000	0000		
			216	000167		
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлен по состоянию на « 11 » января 2012г.

Наименование организации технической инвентаризации	
Филиал г. Калач-на-Дону Волгоградского областного государственного унитарного предприятия «Волгоградоблтехинвентаризация» Волгоградская область	
Директор филиала (Ф.И.О.)	Подпись
/Шарапова Н.Н.	









**Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Год постройки \_\_\_\_\_ переоборудовано в \_\_\_\_\_ году  
надстроено

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_ Число этажей 2

Кроме того, имеется: \_\_\_\_\_

Объем здания 5851 куб. м. Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.;

их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования \_\_\_\_\_ кв. м.

Площадь здания (с лифтами, тамбурами, мусоросборниками, коридорами и лестничными клетками) 739,1 кв. м

из нее: Жилые помещения: общая площадь квартир \_\_\_\_\_ кв. м,

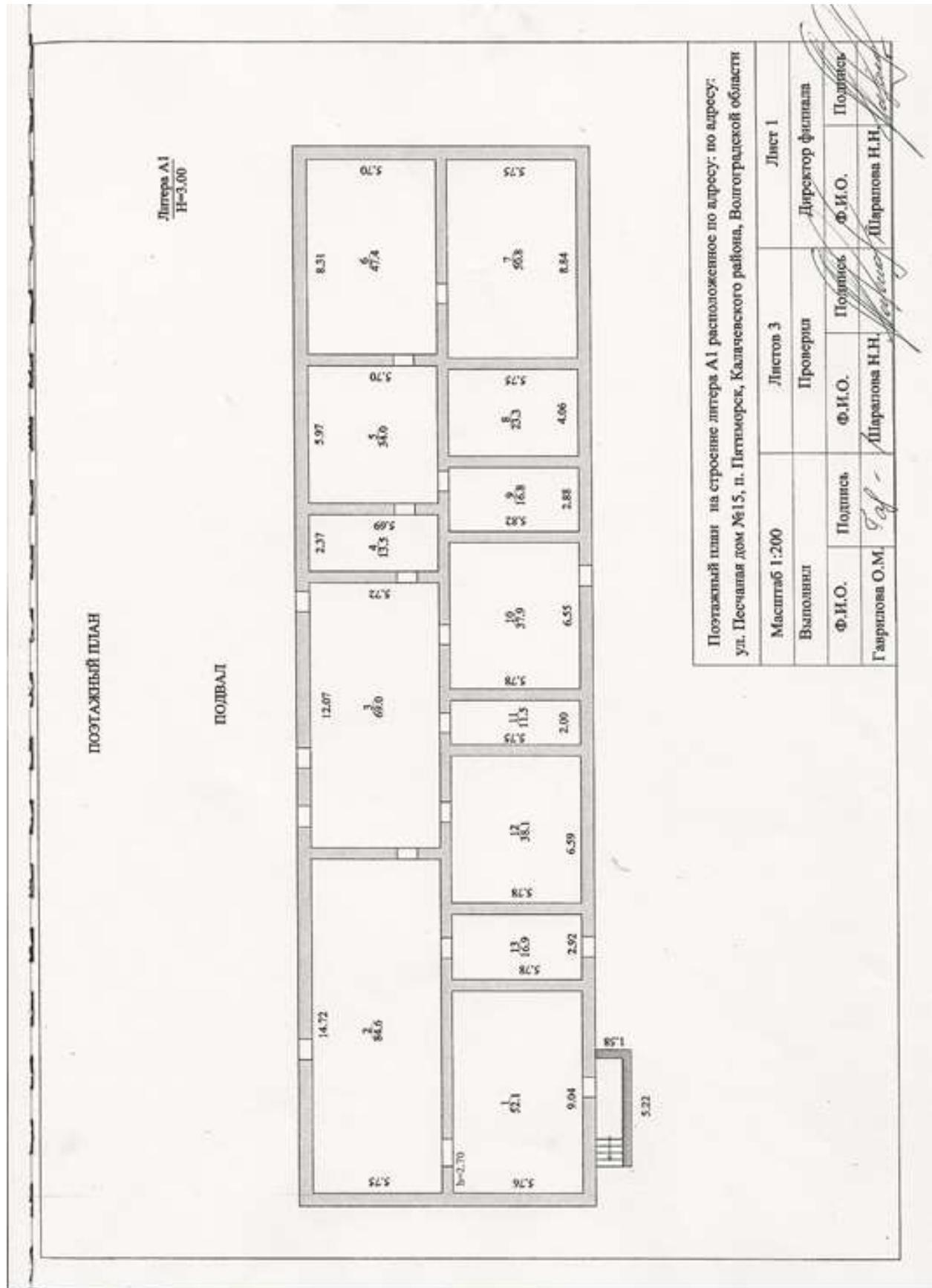
площадь квартир \_\_\_\_\_ кв. м, в том числе жилая площадь \_\_\_\_\_ кв. м

Площадь встроенных помещений \_\_\_\_\_

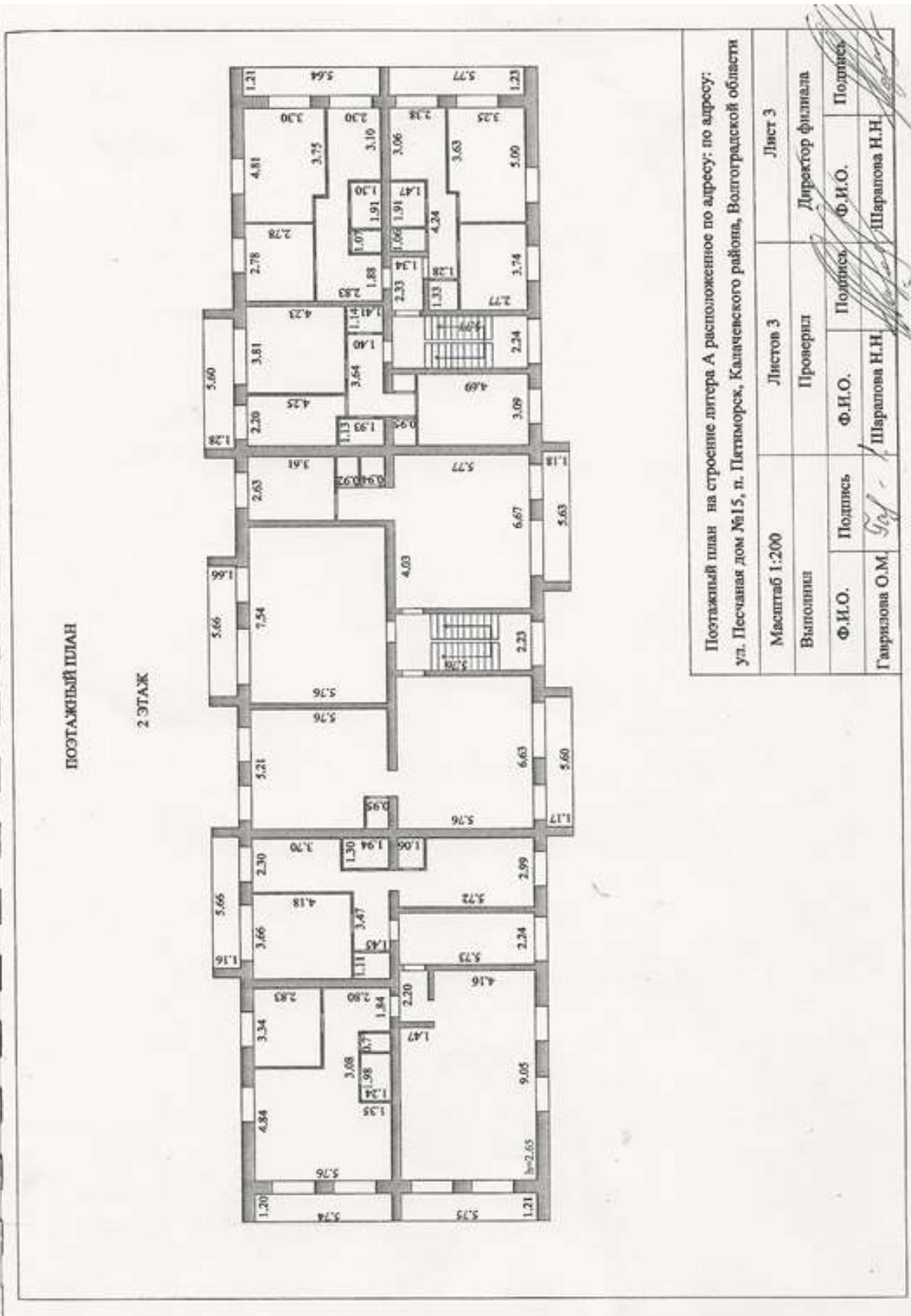
Примечание:

**Распределение площади квартир жилого здания**

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







Постажный план на строение литеры А расположенное по адресу: по адресу: ул. Песчаная дом №15, п. Петиморск, Калачевского района, Волгоградской области

Масштаб 1:200	Листов 3	Лист 3
Выполнил	Проверил	Директор филиала
Ф.И.О. Подпись	Ф.И.О. Подпись	Ф.И.О. Подпись
Гаврилова О.М. <i>Гав</i>	Шаралова Н.Н.	Шаралова Н.Н.

**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа**

Литера А		Год постройки		Число этажей 2							
Группа капитальности II		Вид внутренней отделки простая									
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гильи и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %		
									элементу	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	Стены подвала	хорошее	6	1	6	0				
2	а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные	хорошее	24	1	24	0				
		Расшивка швов									
3	б) Перегородки	Кирпичные	хорошее								
		Перекрытия	чердачное	Железобетонное	8	1	8	0			
			междуэтажное	Железобетонное							
		надподвальное									
4	Крыша			4							
5	Полы	Бетонные	хорошее	10	1	10	0				
6	Проемы	оконные		9							
		дверные									
7	Внутренняя отделка			17							
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление		14							
		водопровод									
		канализация									
		горячее водосн. ваны									
		электроосвещ.									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
газоснабжение											
9	Прочие работы			7							
Итого				100		48,0					

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 0\%$$

**VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Наименование конструктивных элементов	подвал			Литера	Удельный вес по	Литера	Удельный вес с	Удельный вес по	Литера	Удельный вес с
	Литера А1	Удельный вес по	Поправка							
Фундаменты	Земляные работы	7	1	6						
Стены и перегородки	Ж.бетон блоки	24	1	27						
Перекрытия	Ж.бетонные	8	1	6						
Крыша		4								
Полы	Земляные	10	1	7						
Проемы		9								
Отделочные работы		17								
Электроосвещение		14								
Прочие работы		7								
ИТОГО:		100		48,0			100			100
Формулы для подсчета площади, объема										

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по	Поправка	Удельный вес с	Литера	Удельный вес по	Поправка	Удельный вес с	Литера	Удельный вес по	Поправка	Удельный вес с
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100				100				100		
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Площадка			Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по	Поправка	Удельный вес с поправкой
	Литера	Удельный вес по	Поправка								
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
ИТОГО:					100				100		
Формула для подсчета площади, объема											

**VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по Поправка	Удельный вес с	Литера	Удельный вес по Поправка	Удельный вес с	Литера	Удельный вес по Поправка	Удельный вес с
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
ИТОГО:		100			100			100	
Формулы для подсчета площади, объема									

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по Поправка	Удельный вес с	Литера	Удельный вес по Поправка	Удельный вес с	Литера	Удельный вес по Поправка	Удельный вес с
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
ИТОГО:		100			100			100	
Формулы для подсчета площади, объема									

**IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент вклада	Действительная стоимость, руб.
						удельный вес	группу капитальности	климатический район									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	Незавершенный строительством жилой дом	28	12ж	М³	19,60	0,48		0,95					8,93	5851	52249	0	52249

**X. Техническое описание служебных построек**

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>ИТОГО :</b>						100				100		
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>ИТОГО :</b>		100				100				100		
Формулы для подсчета площади, объема												

**XI. Исчисление стоимости служебных построек**

Литера по плану	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на				Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Дефактивная стоимость, руб.	
						удельный вес	группу капитальности	климатический район							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Волгоградской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

"01" июня 2016 г. № 3434/300/16-229719

1	Кадастровый номер:	34-09-020602:332	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	34-09-020602				
5	Предшлющие номера:	34-09-020602-67	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.06.2016		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): обл. Волгоградская, р-н Калачевский, п. Питиморск, ул. Песчаная, № 15					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома					
12	Площадь: 2859 +/- 37,43 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 493320,45 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 34-09-020602-67					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статусе запись о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 02.06.2021					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Шарпов Алексей Владимирович, 34-11-218, ООО "Дон-Кадастр", 30.05.2016 г.					

НАЧАЛЬНИК ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО  
ОТДЕЛА №2  
(полное наименование должности)



Н.Н. ХРАНОВСКАЯ  
(инициал, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

"01" июня 2016 г. № 3434/300/16-229719

1	Кадастровый номер:	34-09-020602:332	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка					
5	Масштаб 1:700					

НАЧАЛЬНИК ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО  
ОТДЕЛА №2  
(полное наименование должности)



Н.Н. ХРАНОВСКАЯ  
(инициал, фамилия)

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Аналоги

https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8\_sot.\_izhs\_1169286536

https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8\_sot.\_izhs\_1169286536

**Участок 8 сот. (ИЖС)** - 300 000 Р

Добавить в избранное Добавить закладку 17 августа в 14:38

8 958 484-84-07

Написать сообщение

Лариса  
Частное лицо  
На Avito с сентября 2015

№ 1169286536, +7 280 2-10

Участок 8 сот. Расстояние до центра города 7 км

Волгодонская область, Калачёвский р-н, Итуйское сельское поселение, пос. Петровск [Показать карту](#)

Предлагается земельный участок в пос. Петровск по адресу перекресток Строительный. Газ, вода, все рядом. Посевы кукурузного поля, рядом выдерживаются, летом выдает пароводы, чистейшая зона отдыха, на волгодонской области на первом месте по чистоте воздуха! Участок в очень удобном месте для проживания. Объект в отличном районе с развитой инфраструктурой.  
Пожалуйста в сообщении здесь, на авито, на телефон не всегда могу ответить.

[https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_93\\_sot.\\_izhs\\_946212734](https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot._izhs_946212734)

Участок 9,3 сот. (ИЖС) - 400 000 ₽

8 999 851-66-66

Наталья Владимировна

Искать похожие объявления

Подписаться на продавца

№ 946212734 - 1198 (1)

Получено: 83 690

Продано: до 10:00

Визитная карточка: Калининский р-н, Южный сельсовет, поселение: пос. Платовское, Строительный нап.

Территория в собственности пока документы только в стадии подготовки в 8 месяцев работы от кадастра "Гриб" и в стадии подготовки документов на участок оформление в течение на 18 % от стоимости земли

[https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_8\\_sot.\\_izhs\\_2078074204](https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_2078074204)

Участок 8 сот. (ИЖС) - 350 000 ₽

8 903 377-64-78

Наталья Владимировна

Искать похожие объявления

Подписаться на продавца

№ 2078074204 - 467 (1)

Получено: 8493

Продано: до 10:00

Визитная карточка: Калининский р-н, Южный сельсовет, поселение: пос. Платовское, Майский д. 3

Продан участок 8 сот в собственности, подготовлены все документы, готов для постройки жилого дома, на на участке земли нет никаких построек

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Фотографии объекта







