



ООО «Мобильный оценщик»

117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б, пом. 43, офис 704

ИНН 7842358640 / КПП 772801001, ОГРН 1077847398419

тел./факс: (495) 107-91-80, 8-800-707-91-80,

e-mail info@ocenka.mobi

интернет-сайт: ocenka.mobi

Отчет

№ 2988600/1-200824-925

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости Жилого дома, площадью 614 кв. м, с кадастровым номером 55:36:130110:109; Жилого дома, площадью 250 кв. м., с кадастровым номером 55:36:130110:109; земельного участка общей площадью 1801 кв. м. с кадастровым номером 55:36:130110:24; земельного участка общей площадью 657 кв. м. с кадастровым номером 55:36:130110:21 и земельного участка общей площадью 645 кв. м. с кадастровым номером 55:36:130110:22, расположенных по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 45, 48, 50

Основание для проведения оценки:	Договор № 2988600 от 31.10.2019 г.
Дата оценки:	03.09.2020 г.
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 03.09.2020 г. по 04.09.2020 г.
Дата составления Отчета об оценке:	04.09.2020 г.
Цель проведения оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Заказчик Отчета:	ПАО «СБЕРБАНК»

Москва 2020 г.

Структура Отчета

1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Применяемые стандарты оценки	7
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	7
1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	8
1.6. Определение вида оцениваемой стоимости	10
1.7. Основные этапы процесса оценки.....	10
1.8. Заявление о соответствии	10
2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	12
2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	13
2.3. Имущественные права на объект оценки	22
3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	23
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	23
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	31
3.3. Анализ рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	32
3.3.1. Обзор рынка загородной недвижимости Омской области	32
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений жилой недвижимости в Омской области, к которым может быть отнесен оцениваемый объект ..	32
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	34
3.6. Инвестиции в России прогноз на 2020 год от CBRE.....	34
3.7. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.....	36
3.8. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	47
3.9. Анализ наиболее эффективного использования	47
4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	50
4.1. Сравнительный подход.....	50
4.1.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	50
4.1.2. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж	51
4.2. Затратный подход	77
4.3. Доходный подход	77
4.3.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	77
5. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода	79
6. Анализ ликвидности объекта оценки	83
7. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки	84
8. Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.....	87
9. Перечень используемых материалов	88
10. Список приложений	89

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	2988600/1-200824-925
Основание для проведения оценки	Договор № 2988600 от 31.10.2019 г. между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок, площадью 1801 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК "Акция", с кадастровым номером: 55:36:130110:24; Земельный участок, площадью 657 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:21; Земельный участок, площадью 645 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 50, с кадастровым номером: 55:36:130110:22; Жилой дом, назначение: жилое, площадью 250 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:109; Жилой дом, назначение: жилое, площадью 614 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45, с кадастровым номером: 55:36:130110:111
Права, учитываемые при оценке/ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность для земельных участков Ограничение (обременение): Ипотека Общая долевая собственность для жилых домов Ограничение (обременение): Запрещение регистрации
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Дата оценки	03.09.2020 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился. Фотоматериалы предоставлены заказчиком
Срок проведения оценки	с 03.09.2020 г. по 04.09.2020 г.
Дата составления Отчета	04.09.2020 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	• ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг; • мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость объекта оценки

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	
В рамках затратного подхода	Не применялся
В рамках сравнительного подхода	19 223 260 (Девятнадцать миллионов двести двадцать три тысячи двести шестьдесят) руб.
В рамках доходного подхода	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	19 223 260 (Девятнадцать миллионов двести двадцать три тысячи двести шестьдесят) руб.
Ликвидационная стоимость, руб.	13 186 000 (Тринадцать миллионов сто восемьдесят шесть тысяч) руб.
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 1801 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК "Акция", с кадастровым номером: 55:36:130110:24	1 350 750 (Один миллион триста пятьдесят тысяч семьсот пятьдесят) руб.
Земельный участок, площадью 657 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:21	519 030 (Пятьсот девятнадцать тысяч тридцать) руб.
Земельный участок, площадью 645 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 50, с кадастровым номером: 55:36:130110:22	509 550 (Пятьсот девять тысяч пятьсот пятьдесят) руб.
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 250 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:111	5 150 250 (Пять миллионов сто пятьдесят тысяч двести пятьдесят) руб.
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 614 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45, с кадастровым номером: 55:36:130110:109	11 693 680 (Одиннадцать миллионов шестьсот девяносто три тысячи шестьсот восемьдесят) руб.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приведенная ниже информация «Задание на оценку» полностью соответствует разделу «Задание на оценку», содержащемуся в Договоре возмездного оказания оценок услуг № 2988600 от 31.10.2019 г.

Таблица 2. Задание на оценку

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, площадью 1801 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК "Акция", с кадастровым номером: 55:36:130110:24; Земельный участок, площадью 657 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:21; Земельный участок, площадью 645 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 50, с кадастровым номером: 55:36:130110:22; Жилой дом, назначение: жилое, площадью 250 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:109; Жилой дом, назначение: жилое, площадью 614 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45, с кадастровым номером: 55:36:130110:111
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-13955229 от 19.08.2020г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-13957118 от 19.08.2020г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-13956535 от 19.08.2020г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-13955991 от 19.08.2020г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-13955159 от 19.08.2020г.; Технический паспорт жилого дома по состоянию на 13.04.2009г.; Технический паспорт жилого дома по состоянию на 06.04.2009г.;
Имущественные права на объект оценки	Жилой дом, с кадастровым номером 55:36:130110:111 принадлежит на праве общей долевой собственности Грохотову Дмитрию Александровичу (долевая собственность 1/2); Грохотовой Элеоноре Александровне (доля в праве 1/4); Грохотовой Людмиле Александровне (доля в праве 1/4). Жилой дом, с кадастровым номером 55:36:130110:109 принадлежит на праве общей долевой собственности Грохотову Александру Владимировичу (долевая собственность 1/3); Грохотовой Элеоноре Александровне (доля в праве 1/6); Грохотовой Людмиле Александровне (доля в праве 1/6); Лангер Виктору Семеновичу (доля в праве 1/3); Земельный участок с кадастровым номером 55:36:130110:24 принадлежит на праве общей долевой собственности Грохотову Александру Владимировичу (долевая собственность 1/3); Грохотовой Элеоноре Александровне (доля в праве 1/6); Грохотовой Людмиле Александровне (доля в праве 1/6); Лангер Виктору Семеновичу (доля в праве 1/3); Земельный участок с кадастровым номером 55:36:130110:21 принадлежит на праве общей долевой собственности Грохотову Дмитрию Александровичу (долевая собственность 1/2); Грохотовой Элеоноре Александровне (доля в праве 1/4); Грохотовой Людмиле Александровне (доля в праве 1/4). Земельный участок с кадастровым номером 55:36:130110:22 принадлежит на праве общей долевой собственности Грохотову Дмитрию Александровичу (долевая собственность 1/2); Грохотовой Элеоноре Александровне (доля в праве 1/4); Грохотовой Людмиле Александровне (доля в праве 1/4).

Показатель	Описание или характеристика показателя
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность для земельных участков Ограничение (обременение): Ипотека Общая долевая собственность для жилых домов Ограничение (обременение): Запрещение регистрации
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения.
Предполагаемое использование результатов оценки	для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Вид стоимости	Оценке подлежит рыночная стоимость. В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Согласно ФСО 7 п. 9 в задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено
Дополнительные расчетные величины и иные расчетные величины, выводы и рекомендации	Определение дополнительных расчетных величин и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено
Дата оценки	03.09.2020 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете; Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации; Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта; Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.

1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», утверждены Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.

1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Выводы оценщиков о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями.
2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
3. Оценщики и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.
4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
5. Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях.
6. Оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений).
7. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством, отдельными договорами и контрактом.
8. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

10. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

11. Расчет производится без учета ограничений/обременений.

12. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

13. В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, гл. 21, ст. 146, п. 2 и ст. 149 пункт 3 подпункт 22 операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них, земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

14. Ответственность за достоверность документов и информации, представленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

15. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

16. Осмотр объекта оценки не производился. Фотографии предоставлены Заказчиком. Исходя из этого, Оценщик делает допущение о том, что физическое состояние здания «Хорошее», состояние отделки внутренних помещений «Бюджетный ремонт», отсутствует потребность в ремонте. Оценщик исходит из допущения, что имеются следующие коммуникации: электроснабжение, водопровод, канализация, отопление. На участке имеются хозяйственные постройки.

17. Заказчиком не была предоставлена вся необходимая документация для проведения оценки, в связи с этим оценщик делает допущение, что вся недостающая информация по объекту оценки была принята на основании данных, предоставленных заказчиком, и данных размещенных в открытых источниках сети Интернет.

18. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

В таблице ниже представлены реквизиты заказчика оценки.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма и полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	Публичное акционерное общество
Юридический адрес	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Местонахождение (фактический адрес)	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
ИНН/КПП	7707083893/ 997950001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН: 1027700132195, дата присвоения ОГРН 16.08.2002 г.
Дата регистрации	16.08.2002 г.
Генеральный директор	Греф Герман Оскарович

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б, пом. 43, офис 704
Почтовый адрес	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10
ИНН	7842358640
КПП	772801001
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Банковские реквизиты	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) Расчетный счет 40702810824000004790 БИК 044525976 К/с 30101810500000000976
Генеральный директор	Шарапова Марина Александровна
Телефон, факс	8-495-107-91-80 8-800-707-91-80

E-mail	info@ocenka.mobi
Сайт	ocenka.mobi
Страховой полис	Полис страхования ответственности юридического лица № 190E0B40R3848 на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб., срок действия договора страхования с 24.09.2019 г. по 23.09.2020 г., выдан CAO «ВСК»
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в посл. ред.)	Соответствует

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

Таблица 5. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Виноградов Антон Николаевич	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке ПП-II № 046010 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан НОУ ВПО «Смоленский гуманитарный университет» 13.06.2013 г.)
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 010710-1 от 17.04.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 010709-2 от 17.04.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 014571-3 от 07.09.2018 г. по направлению «Оценка бизнеса», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 559, дата вступления 01.06.2018 г.) Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, оф. 7. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
	Полис страхования ответственности оценщика № 1700SB4001488, выдан CAO «ВСК» 23.05.2017 г. на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей, срок действия договора с 01.06.2017 г. по 31.05.2020 г.
	Полис страхования ответственности оценщика № 190E0B40R4135, выдан CAO «ВСК» 24.10.2019 г. на сумму 3 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора с 24.10.2019 г. по 23.10.2020 г.
	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2013 года
	Место нахождения: 214019, г. Смоленск, пр-д Маршала Конева, д. 28Е, оф. 411
	Номер контактного телефона: +7 (4812) 38-50-50, 8-800-200-82-90 (доб. 241)
	Почтовый адрес: 214019, г. Смоленск, пр-д Маршала Конева, д. 28Е, оф. 411 Адрес электронной почты: vinogradov@nkce.ru

Таблица 6. Сведения о независимости

Наименование	Описание
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Наименование	Описание
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Виноградов Антон Николаевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Виноградов Антон Николаевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Виноградов Антон Николаевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Мобильный оценщик», организации, а также сторонние специалисты не привлекались.

1.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФСО №2).

1.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «Мобильный оценщик». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.

- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных стандартов оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

В ходе проведения работ, оценщику были представлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-13955229 от 19.08.2020г.;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-13957118 от 19.08.2020г.;
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-13956535 от 19.08.2020г.;
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-13955991 от 19.08.2020г.;
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-13955159 от 19.08.2020г.;
6. Технический паспорт жилого дома по состоянию на 13.04.2009г.;
7. Технический паспорт жилого дома по состоянию на 06.04.2009г.;

Перечень источников внешней информации

8. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>).
9. Сайты агентств недвижимости, указанные в тексте настоящего Отчета.
10. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ).
11. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.).
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика местоположения объекта недвижимости

Объект оценки расположен по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, 48, 50.

Местоположение объекта недвижимости¹

На следующих рисунках представлено местоположение объектов оценки, для которых определяется стоимость.

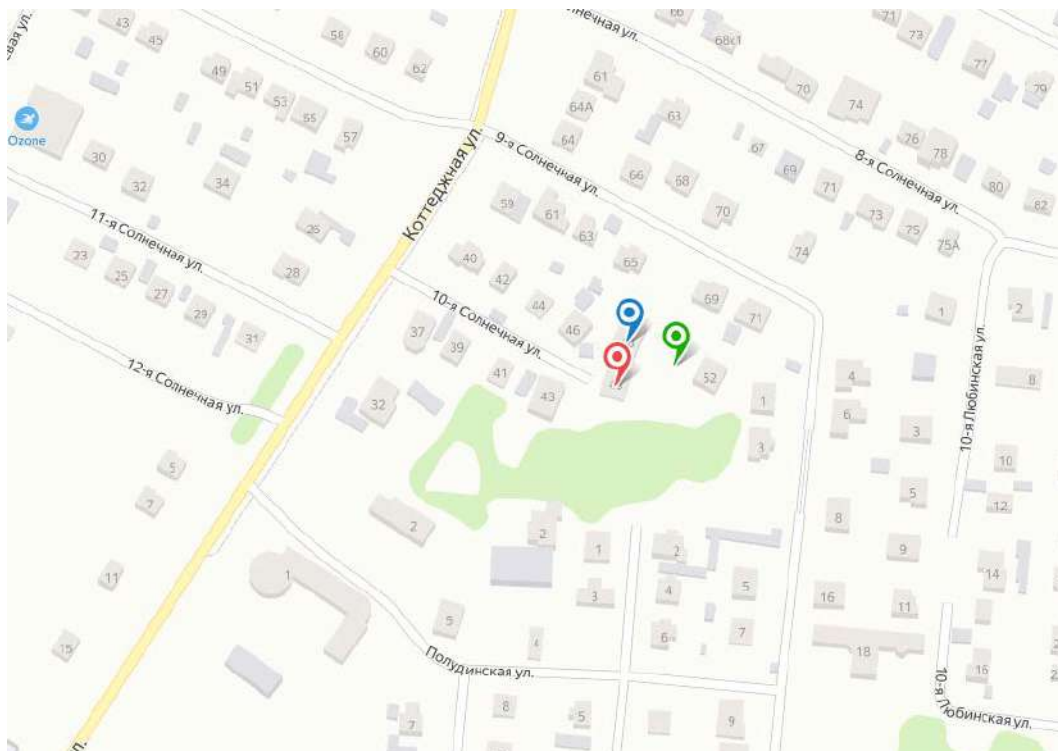


Рисунок 1. Местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карты

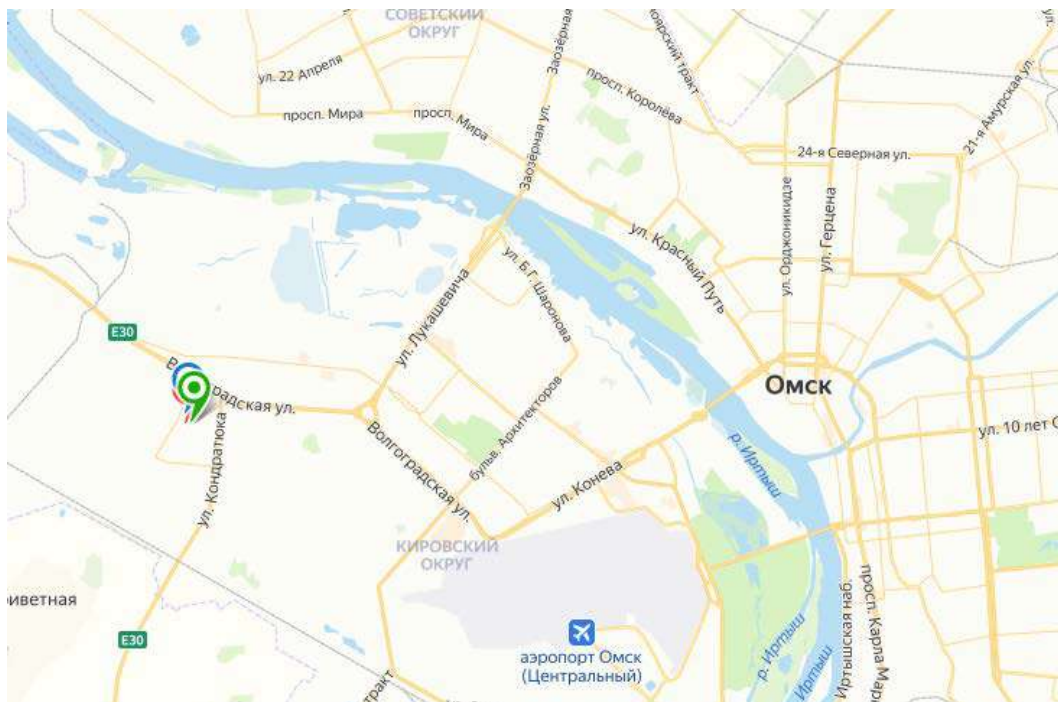


Рисунок 2. Местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карты

¹ Источник информации: местоположение оцениваемых объектов на местности (карте), определялось по Яндекс.Картам. Яндекс.Карты – это поисково-информационный сервис <http://www.yandex.ru/maps>

Описание Омская область²

Омская область — субъект Российской Федерации на юго-западе Сибири, входит в состав Сибирского федерального округа и Западно-Сибирского экономического района.

Территория — 141 140 км², что составляет 0,82 % площади России. По этому показателю область занимает 28-е место в стране.

Административный центр — город Омск.

Экономика

Основные производство, строительство и торговля в Омской области осуществляются в Омске. Промышленные отрасли представлены военным, аэрокосмическим и сельскохозяйственным машиностроением, нефтехимической, лёгкой и пищевой промышленностью; производятся также строительные материалы. Крупных объектов энергетики нет.

Основными отраслями сельского хозяйства области являются растениеводство, молочно-мясное животноводство, свиноводство и птицеводство. В области выращивают зерновые культуры (пшеница, рожь, овёс, ячмень), картофель, овощи, подсолнечник и другие культуры.

В 1970-х годах Омская область была одним из наиболее экономически развитых регионов Сибири. По мнению журналиста «Новой газеты» Бородинского, на 2011 год Омская область сильно сдала позиции по численности населения, уровню доходов и величине бюджета и находится на последних местах среди сибирских регионов. Бородинский полагает, что за 20 лет правления губернатора Л. К. Полежаева развитый регион стал «одним из самых трудных для выживания».

Олег Шишов, основатель НПО «Мостовик», крупнейшего налогоплательщика и работодателя области, считает, что реальный сектор экономики как Омской области, так и России в целом, находится в плохом состоянии. Причины этого он видит в малой самостоятельности субъектов федерации и недостаточной комплексной работы, в том числе в сфере образования, в результате чего многие специалисты из Омска уезжают в соседние города — Новосибирск и Тюмень.

Однако, по мнению Шишова, на февраль 2016 года Омская область обладает всем необходимым, чтобы за семь лет удвоить ВВП. Для этого необходимо проделать большую работу, которая сделает регион благополучным. Она требует создания научно-промышленных кластеров, региональных свободных экономических зон, условий для безопасного ведения бизнеса, установки сотрудничества на межрегиональном и межгосударственном уровне, целевой подготовки кадров и многого другого. Другим направлением деятельности должна стать активная работа с федеральными органами власти, участие региона во всех полезных для него федеральных целевых программах. Третье сложное, но важное направление — улучшение устройства бюджета и межбюджетных отношений, из-за которых сейчас власть на местах неинициативна и вынуждена просить финансирование у вышестоящих органов власти. Четвёртое — поддержка и развитие образования, которое находится в очень плохом положении, а пятое — жёсткая и системная борьба с коррупцией.

Председатель Омского научного центра Сибирского отделения Российской академии наук Валерий Карпов считает, что экономика Омской области всегда имела умеренное развитие. В условиях недостатка финансов в 2016 году военно-промышленный комплекс испытывает подъём. Показатели области — отнюдь не самые низкие среди аналогичных в других областях, и соседние Новосибирская и Курганская области не обладают вдвое лучшими качествами, как об этом думают омичи.

Развитие Омской области декларируется как кластерное, которое возможно при грамотной организации, учёте интересов всех участников кластера и достижении экономического компромисса со всеми заинтересованными, от простых жителей до высших чиновников и собственников предприятий. Карпов также считает, что у области нет предпосылок для резкого подъёма, и она может добиться больших успехов при комплексном развитии Сибири, а не сама по себе. Её главным активом он называет землю, отмечая также нефтехимическое производство и машиностроение.

² Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Омская_область



Рисунок 3. Расположение Омской области на карте

Описание Омск³

Омск — один из крупнейших городов России, расположенный на слиянии рек Иртыша и Оми, крупный научный, культурный, спортивный и промышленный центр. Город трудовой славы.

Город-миллионник — 1 154 507 чел. (2020), второй по численности населения в Сибири и девятый в России.

Крупный транспортный узел: с запада на восток через город проходит железнодорожная Транссибирская магистраль, а с юга на север — судоходная река Иртыш.

Основан в 1716 году. Официально получил статус города в 1782 году. Столица Российского государства (1918—1920). С 1934 года — административный центр Омской области.

Указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2020 городу было присвоено звание «Город трудовой доблести».

Население

На 1 января 2019 года по численности населения город находился на 8 месте из 1115 городов Российской Федерации[.

В Омске проживает 59,92 % всех жителей Омской области (2020). Омская агломерация насчитывает более 1,2 млн человек. За 2015 год город покинуло 5,2 тысячи жителей. Однако миграция из стран СНГ и населённых пунктов Омской области привела к тому, что население Омска не только не уменьшилось, но и выросло на 7,4 тысячи человек.

За последние несколько лет в Омске отмечается устойчивое увеличение рождаемости, а в 2006—2007 годах наметилась тенденция к снижению смертности (количество умерших в 2005 году — 16 725 чел., в 2009 — 14 900 чел.). В 2009 году в Омске родилось 13100 малышей, что на 2193 больше по сравнению с 2005 годом, а в 2015 году впервые за десять лет была достигнута отметка в 16392 новорождённых[.

Омичи старше трудоспособного возраста составляют 20 % населения города. Средний возраст трудоспособного населения 35,70 лет. Средний возраст мужчин — 35,49 лет, возраст женщин — 40,20 лет. Женщины в среднем живут 75,6 лет, мужчины — 63 года. Женщины составляют 55 % населения Омска, а мужчины 45 %.

На сто браков приходится 56 разводов.

Средний возраст пенсионеров 68,09. Смертность мужчин в трудоспособном возрасте составляет 80 %, что почти в четыре раза больше смертности женщин этого возраста. Показатели младенческой смертности в Омске одни из самых низких в России (4,7 на тысячу населения при 8,5 в целом по стране) и продолжают уменьшаться. Самой старой жительнице города в 2016 году исполнилось 108 лет[.

В Омске проживают представители 102 национальностей. Согласно всероссийской переписи 2010 года, преобладающей нацией являются русские (88,8 %). Среди прочих народов больше всего распространены казахи (3,4 %), украинцы (2 %), татары (1,9 %) и немцы (1,3 %) (проценты приведены от общей численности населения, указавшего национальную принадлежность). Лица других национальностей и лица, не указавшие национальную принадлежность, 7 % населения города.

Зарегистрировано 58 национально-культурных организаций. Ряд их имеет собственные печатные издания (газета «Татарский мир», газета «Ахдут»), используемые в целях популяризации деятельности организаций по возрождению и сохранению национальных традиций.

³ Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Омск>

Кроме широко распространённых этнохоронимов «омич», «омичка», «омичи» встречаются также варианты «омчане», «омчанин», «омчанка»; «омцы», «омец», но они крайне редки.

Экономика

Омск является одним из крупнейших в России промышленных центров, крупным транспортным узлом.

Город присутствует в различных бизнес-рейтингах. Так, в 2009 году он занял седьмое место среди 64 городов России по инвестиционной привлекательности, по мнению журнала «РБК». В то же время у журнала «Forbes» он занимал 21-е место из тридцати. Годом позже «Forbes» оценил его намного выше — в совокупности шестое место. А в частности журнал поставил Омск на первое место по развитию инфраструктуры, четвёртое — по устойчивости к кризису, пятое — по социальным характеристикам и отметил проблемные сферы — некомфортность ведения бизнеса и особенно низкую покупательную способность омичей.

Промышленность

Омск является крупнейшим в Омской области и одним из крупнейших в России промышленных центров. В 2013 году Омск занял 5 место в рейтинге 250 крупнейших промышленных центров России по промышленному производству, которое составило 528 млрд рублей.

Основу промышленности Омска составляют нефтепереработка, нефтехимия, химическая промышленность, машиностроение (производство аэрокосмической техники, бронетехники, сельхозтехники).

В аэрокосмической индустрии особенно выделяется крупное ФГУП «Производственное объединение „Полёт“», осуществляющее выпуск ракет-носителей «Рокот» и «Протон-М», а также производство узлов для российских ракет-носителей нового поколения «Ангара». АО «Высокие технологии» (ранее — Омский агрегатный завод им. В. В. Куйбышева) производит гидросистемы для военной авиации, различные типы насосного оборудования. АО «Омский завод гражданской авиации» осуществляет ремонт и модернизацию авиационной техники (преимущественно вертолёт Ми-8). Авиаремонтное предприятие «Мотор» осуществляет ремонт вспомогательных силовых установок (ВСУ) для самолётов и вертолёт. ФГУП «Омское моторостроительное объединение им. П. И. Баранова» выпускает авиационные двигатели, а также оборудование для нефтегазодобывающего комплекса. Омское моторостроительное конструкторское бюро специализируется на разработке, производстве и ремонте малоразмерных газотурбинных двигателей гражданского и военного применения, а также наземных энергоузлов, турбостартеров и другого оборудования.

В машиностроении Омск представляет Омский завод транспортного машиностроения (включая бывший завод «Омсктрансаш»), которое производит и ремонтирует системы "Солнцепёк" и "Буратино", танки типа Т-80, модернизирует танки Т-55, производит трактора и экскаваторы, а также выпускает металлургическую продукцию. Омский завод газовой аппаратуры производит газовые и электрические кухонные плиты.

Приборостроительные предприятия выпускают военные и гражданские продукты. ПО «Иртыш» занимается производством радиоэлектронной аппаратуры. АО «ОПЗ им. Козицкого» осуществляет разработку и производство радиоаппаратуры различного назначения, а также товаров народного потребления. АО «Радиозавод им. А. С. Попова» выполняет разработку и производство многонаправленных подвижных защищённых систем связи и управления специального и общетехнического назначения. НПО «Мир»: технологии автоматизации энергосбережения. НПЦ «Динамика»: разработчик систем мониторинга технического состояния объектов промышленности и транспорта. АО «Омский научно-исследовательский институт приборостроения» занимается научной и производственной деятельностью в сфере производства приборов. АО «Центральное конструкторское бюро автоматики» разрабатывает и выпускает аппаратуру целеуказания и наведения, а также медицинскую технику и товары народного потребления.

АО «Сатурн» (бывший Омский электротехнический завод имени Карла Маркса) - одно из ведущих предприятий радиоэлектронной промышленности России.

В аэрокосмической индустрии особенно выделяется крупное ФГУП «Производственное объединение „Полёт“», осуществляющее выпуск ракет-носителей «Рокот» и «Протон-М», а также производство узлов для российских ракет-носителей нового поколения «Ангара». АО «Высокие технологии» (ранее — Омский агрегатный завод им. В. В. Куйбышева) производит гидросистемы для военной авиации, различные типы насосного оборудования. АО «Омский завод гражданской авиации» осуществляет ремонт и модернизацию авиационной техники (преимущественно вертолёт Ми-8). Авиаремонтное предприятие «Мотор» осуществляет ремонт вспомогательных силовых установок (ВСУ) для самолётов и вертолёт. ФГУП «Омское моторостроительное объединение им. П. И. Баранова» выпускает авиационные двигатели, а также оборудование для нефтегазодобывающего комплекса. Омское моторостроительное конструкторское бюро специализируется на разработке, производстве и ремонте малоразмерных газотурбинных двигателей гражданского и военного применения, а также наземных энергоузлов, турбостартеров и другого оборудования.

В машиностроении Омск представляет Омский завод транспортного машиностроения (включая бывший завод «Омсктрансаш»), которое производит и ремонтирует системы "Солнцепёк" и "Буратино",

танки типа Т-80, модернизирует танки Т-55, производит трактора и экскаваторы, а также выпускает металлургическую продукцию. Омский завод газовой аппаратуры производит газовые и электрические кухонные плиты.

Приборостроительные предприятия выпускают военные и гражданские продукты. ПО «Иртыш» занимается производством радиоэлектронной аппаратуры. АО «ОПЗ им. Козицкого» осуществляет разработку и производство радиоаппаратуры различного назначения, а также товаров народного потребления. АО «Радиозавод им. А. С. Попова» выполняет разработку и производство многонаправленных подвижных защищённых систем связи и управления специального и общетехнического назначения. НПО «Мир»: технологии автоматизации энергосбережения. НПЦ «Динамика»: разработчик систем мониторинга технического состояния объектов промышленности и транспорта. АО «Омский научно-исследовательский институт приборостроения» занимается научной и производственной деятельностью в сфере производства приборов. АО «Центральное конструкторское бюро автоматики» разрабатывает и выпускает аппаратуру целеуказания и наведения, а также медицинскую технику и товары народного потребления.

АО «Сатурн» (бывший Омский электротехнический завод имени Карла Маркса) - одно из ведущих предприятий радиоэлектронной промышленности России.

Предприятия нефтехимии представлены Омским нефтезаводом, заводами по производству технического углерода, полипропилена, синтетического каучука и шин. Омский НПЗ — один из лидеров в России по объёму нефтепереработки (21 млн тонн в 2012 году) и по её глубине (83 %). Заводы «Омкшина» и «Кордиант-Восток» являются одной из крупнейших в России площадок по производству шин, «Омский каучук» — по производству синтетического каучука. «Омсктехуглерод» — крупнейший в России и один из крупнейших в мире производителей технического углерода. Завод «Полиом» (введён в эксплуатацию в 2013 году) входит в тройку крупнейших российских производителей полипропилена.

В городе расположено множество предприятий лёгкой и пищевой промышленности. Производством и переработкой мяса занимается «Омский бекон», действует молочный завод «Манрос М» (принадлежит компании «Вимм-Билль-Данн») и Омский завод плавленых сыров, выпускающий плавленый сыр «Омичка». Действует завод мороженого Инмарко, кондитерские фабрики «Сладонез» и «Сладуница», Омская макаронная фабрика «Доброддея». Завод розлива минеральной воды «Омский» выпускает минеральную воду «Омская-1». Работает ряд производств алкогольных напитков: пивоваренные заводы «Сибирь» и «Росар» (последний принадлежит ОАО «САН ИнБев», выпускает изначально омские сорта пива «Сибирская корона», «Багбир»), ликёроводочные заводы «Оша» и «Омсквинпром», известный водкой «Пять озёр».

На территории Омской области расположены четыре ТЭЦ (все входят в АО «ТГК-11», ТЭЦ-2 работает в режиме котельной) и множество котельных (самая крупная Кировская районная котельная так же входит в АО «ТГК-11»). Большая часть котельных передана на баланс в муниципальное предприятие «Тепловая компания», остальные являются ведомственными.

С 1996 года проводится выставка техники, технологий и вооружения ВТТВ-Омск. С 2003 года ежегодно проводится агротехническая выставка-ярмарка «Агро-Омск».

Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости в составе объекта оценки⁴

Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, площадью 1801 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК "Акция", с кадастровым номером: 55:36:130110:24;
- Земельный участок, площадью 657 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:21;
- Земельный участок, площадью 645 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 50, с кадастровым номером: 55:36:130110:22;
- Жилой дом, назначение: жилое, площадью 250 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:109;
- Жилой дом, назначение: жилое, площадью 614 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45, с кадастровым номером: 55:36:130110:111.

⁴ Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

Далее приведена информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки источником для которых являются свидетельства о государственной регистрации права, правоудостоверяющие документы, а также данные Росреестра.

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 55:36:130110:24

Наименование	Значение
Местоположение	Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК "Акция"
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	1801
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность
Субъект права	Грохотов Александр Владимирович (долевая собственность 1/3); Грохотова Элеонора Александровна (доля в праве 1/6); Грохотова Людмила Александровна (доля в праве 1/6); Лангер Виктор Семенович (доля в праве 1/3);
Ограничения (обременения) права	Ипотека
Кадастровый номер	55:36:130110:24
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки
Коммуникации	Условно по границе ⁵
Наличие улучшений	Условно не застроен
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют
Рельеф участка	Ровный
Картографическое отображение	
Особые отметки	данные отсутствуют

⁵ См. допущения, пункт 1.4

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 55:36:130110:21

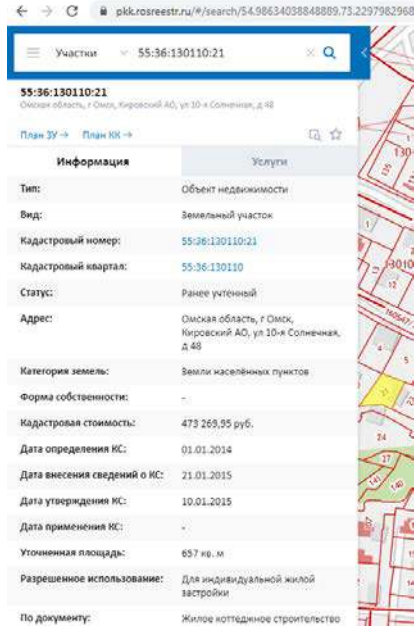
Наименование	Значение
Местоположение	Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 48
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	657
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность
Субъект права	Грохотов Дмитрий Александрович (долевая собственность 1/2); Грохотова Элеонора Александровна (доля в праве 1/4); Грохотова Людмила Александровна (доля в праве 1/4).
Ограничения (обременения) права	Ипотека
Кадастровый номер	55:36:130110:21
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки
Коммуникации	Условно по границе ⁶
Наличие улучшений	Условно не застроен
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют
Рельеф участка	Ровный
Картографическое отображение	
Особые отметки	данные отсутствуют

Таблица 9. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 55:36:130110:22

Наименование	Значение
Местоположение	Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 50
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	645
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность

⁶ См. допущения, пункт 1.4

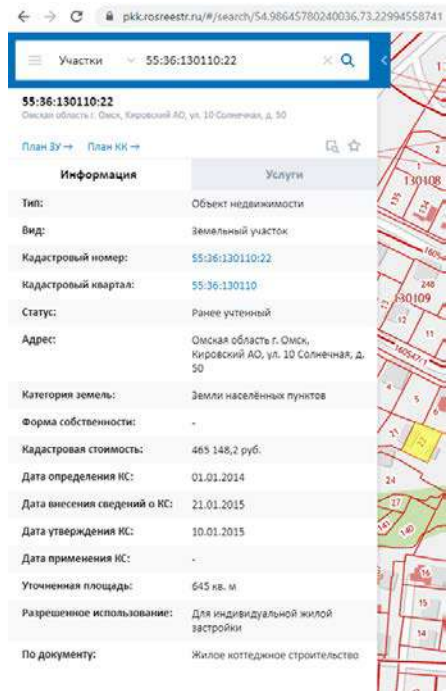
Наименование	Значение
Субъект права	Грохотов Дмитрий Александрович (долевая собственность 1/2); Грохотова Элеонора Александровна (доля в праве 1/4); Грохотова Людмила Александровна (доля в праве 1/4).
Ограничения (обременения) права	Ипотека
Кадастровый номер	55:36:130110:21
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки
Коммуникации	Условно по границе ⁷
Наличие улучшений	Условно не застроен
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют
Рельеф участка	Ровный
Картографическое отображение	
Особые отметки	данные отсутствуют

Таблица 10. Количественные и качественные характеристики жилого дома с кадастровым (условным) номером 55:36:130110:109

Наименование	Значение
Адрес	Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 48
Тип здания	Жилой дом
Количество этажей	1, в том числе подземных 1
Общая площадь, кв.м	250
Кадастровый (или условный) номер	55:36:130110:109
Права, учитываемые при оценке	Общая долевая собственность
Субъект права	Грохотов Александр Владимирович (долевая собственность 1/3); Грохотова Элеонора Александровна (доля в праве 1/6); Грохотова Людмила Александровна (доля в праве 1/6); Лангер Виктор Семенович (доля в праве 1/3);
Ограничения (обременения) права	Ипотека
Физическое состояние здания	Хорошее
Назначение	Жилое
Текущее использование	Жилой дом

⁷ См. допущения, пункт 1.4

Наименование	Значение
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	2008 ⁸
Материал стен	Кирпичные ⁷
Наличие улучшений	Хоз. постройки
Удаленность от водных объектов	На незначительном удалении
Тип отделки	Бюджетный ремонт
Потребность в ремонте	Отсутствует потребность в ремонте
Инженерные системы	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть ⁹
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена Заказчиком

Таблица 11. Количественные и качественные характеристики жилого дома с кадастровым (условным) номером 55:36:130110:111

Наименование	Значение
Адрес	Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45
Тип здания	Жилой дом
Количество этажей	3, в том числе подземных 1
Общая площадь, кв.м	614
Кадастровый (или условный) номер	55:36:130110:111
Права, учитываемые при оценке	Общая долевая собственность
Субъект права	Грохотов Александр Владимирович (долевая собственность 1/3); Грохотова Элеонора Александровна (доля в праве 1/6); Грохотова Людмила Александровна (доля в праве 1/6); Лангер Виктор Семенович (доля в праве 1/3);
Ограничения (обременения) права	Ипотека
Физическое состояние здания	Хорошее
Назначение	Жилое
Текущее использование	Жилой дом
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	1997 ¹⁰
Материал стен	Кирпичные ¹⁰
Наличие улучшений	Отсутствуют
Удаленность от водных объектов	На незначительном удалении
Тип отделки	Бюджетный ремонт ⁹
Потребность в ремонте	Отсутствует потребность в ремонте
Инженерные системы	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть ⁹
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена Заказчиком

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

Анализ обременений объекта недвижимости

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

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

⁸ Документы, предоставленные Заказчиком.

⁹ См. допущение, пункт 1.4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

¹⁰ Документы, предоставленные Заказчиком.

Оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации, описанных ниже.

В соответствии с представленными документами на земельный участок и жилой дом зарегистрирован следующий вид обременения (ограничения): Ипотека.

Информация о текущем использовании оцениваемых объектов

В результате изучения предоставленных документов можно определить, что текущим использованием объекта оценки является его использование по назначению.

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки, по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете оценивается Право собственности на:

Земельный участок, площадью 1801 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК "Акция", с кадастровым номером: 55:36:130110:24;

Земельный участок, площадью 657 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:21;

Земельный участок, площадью 645 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 50, с кадастровым номером: 55:36:130110:22;

Жилой дом, назначение: жилое, площадью 250 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:109;

Жилой дом, назначение: жилое, площадью 614 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45, с кадастровым номером: 55:36:130110:111.

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

Право общей долевой собственности на оцениваемые земельные участки и жилые дома подтверждено Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-13955229 от 19.08.2020г.; Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-13957118 от 19.08.2020г.; Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-13956535 от 19.08.2020г.; Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-13955991 от 19.08.2020г.; Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-13955159 от 19.08.2020г.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации в январе-июле 2020г.¹¹

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

Таблица 12. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации, в % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	I полугодие 2020 г.	В % к I полугодию 2019 г.	Справочно I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 г.
Валовой внутренний продукт		96,4 ¹⁾	100,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6916,6	96	101,1
Реальные располагаемые денежные доходы		96,3 ²⁾	99,7 ³⁾
1) Предварительная оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.			

Показатели	Июль 2020 г.	В % к		Январь- июль- 2020 г. в % к январю- июлю 2019 г.	Справочно		
		июлю 2019 г.	июню 2020 г.		июль 2019 г. в % к		январь- июль 2019 г. в % к январю- июлю 2018г
					июлю 2018 г.	июню 2019 г.	
Индекс промышленного производства		92	103,4	95,8	102,8	101,9	102,3
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	588,7	104	186,1	103,3	106,1	184,3	102,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	429,6	91,6	104,2	93,6	99,2	102,9	101,5
в том числе							
железнодорожного транспорта	209,4	98,2	105,9	95,2	97,1	103,5	101,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2843,2	97,4	108,2	94,2	101,5	102,4	102
Объем платных услуг населению, млрд рублей	666,5	74,5	109,3	79,7	100,0 ⁴⁾	100,9 ⁴⁾	100,1 ⁴⁾
Индекс потребительских цен		103,4	100,4	102,9	104,6	100,2	105
Индекс цен производителей промышленных товаров		97,8	104,3	94,2	101,1	97,3	107,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,7 ⁵⁾	140,6	102,7	116,5	93,4	100,9	94,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,3 ⁵⁾	в 4,6р.	118,8	в 2,2р.	105,3	97,5	103,2
4) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов. 5) Предварительные данные.							

¹¹ Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50800>

Показатели	Июнь 2020 г.	В % к		I полугодие 2020 г. в % к I полугодию 2019 г.	Справочно		
		июню 2019 г.	маю 2020 г.		июнь 2019 г. в % к		I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 г.
					июню 2018 г.	маю 2019 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	43,1	82,2	113	83	91,3	100,2	97,1
в том числе: экспорт товаров	24,2	74,7	115,7	77,1	89,1	100	96,9
импорт товаров	18,9	94,4	109,7	93,4	95	100,5	97,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	52123	103,8	102,6	105,8	107,7	102,9	107,1
реальная		100,6	102,4	102,9	102,9	102,9	101,9

Основные макроэкономические показатели¹²

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило снижение ВВП в мае в 10,9% в годовом выражении после падения на 12% в апреле 2020 года. Также ведомство сообщило, что в результате этого за январь-май российская экономика снизилась на 3,7% после сокращения на 1,9% за первые четыре месяца к аналогичному периоду предыдущего года. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей и попытаемся понять ее причины.

Вначале обратимся к ситуации в промышленности. По данным Росстата, в мае 2020 года падение промышленного производства усилилось до 9,6% к маю 2019 года после снижения на 6,6% месяцем ранее. Напомним, в мае продолжали действовать ограничения деловой активности, связанные с предотвращением распространения новой коронавирусной инфекции. С исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в мае сократилось на 1,3%. По итогам января-мая 2020 года промышленное производство снизилось на 2,4%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» выпуск продукции обвалился на 13,5% после снижения на 3,2% в апреле. В сегменте «Обрабатывающие производства» падение выпуска замедлилось до 7,2% после сокращения на 10% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» снижение выпуска ускорилось до 4,1% после уменьшения на 1,9% в апреле. В то же время в сегменте «Водоснабжение» падение выпуска замедлилось до 10,9% после снижения на 11,4% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март'20	-1,7	+2,6	-2,2	-3,1
Апрель'20	-3,2	-10,0	-1,9	-11,4
Май'20	-13,5	-7,2	-4,1	-10,9
Январь-май'20	-3,7	-1,4	-2,7	-3,2

Таким образом, падению промышленного производства в мае в основном способствовали сегменты «Добыча полезных ископаемых» (где произошло наиболее сильное ухудшение динамики по сравнению с апрелем) и «Водоснабжение», где темпы снижения оказались двузначными. При этом

¹² Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_zh_ayun_2020/

остальные сегменты также оказались в отрицательной зоне, однако ситуация с динамикой выпуска в «Обрабатывающих производствах» улучшилась в сравнении с апрелем, а в секторе «Электроэнергия, газ и пар» снижение оказалось самым слабым. Далее рассмотрим, как вели себя объемы производства в разрезе отдельных позиций. Информация об этом представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

bf.arsagera.ru	Май 2020	Май 2020 / Май 2019	Январь-май 2020 / Январь-май 2019
Вид продукции			
Добыча угля, млн тонн	161	-13,8%	-10,7%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	227	-14,5%	-2,3%
Природный газ, млрд м3	253	-15,6%	-10,8%
Мясо скота, млн тонн	1,2	+11,2%	+9,4%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,0	+3,5%	+3,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,8	+6,2%	+6,8%
Трикотажные и вязанные изделия, млн штук	54,1	-20,3%	-12,7%
Куртки из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязанных, тыс. шт.	472	-41,0%	-28,5%
Спецодежда, млрд руб.	7,0	> в 2,3 раза	+49,6%
Обувь, млн пар	38,6	-22,6%	-20,1%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,2	-2,8%	+3,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	8,2	-9,4%	-4,1%
Цемент, млн тонн	19,2	-7,8%	-3,9%
Бетон товарный, млн м3	12,1	-9,6%	-1,9%
Прокат готовый, млн тонн	25,3	-10,7%	-1,4%
Трубы стальные, млн тонн	4,4	-27,2%	-13,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	406	-54,4%	-37,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	44,1	-34,3%	-20,6%

Отметим отрицательную динамику выпуска в добывающем сегменте по итогам мая, при этом с начала года снижение добычи по всем основным видам сырья усилилось по сравнению с ситуацией за январь-апрель. Наиболее сильное снижение добычи в мае было зафиксировано по природному газу (-15,6%). В продовольственном сегменте произошло небольшое ускорение роста производства мяса. Так, выпуск мяса скота в мае вырос на 11,2% после 6,2% в апреле, а выпуск мяса птицы увеличился на 3,2% после увеличения в пределах 1% месяцем ранее. Также обратим внимание на сегмент легкой промышленности, в котором в мае падение выпуска по большинству видов продукции (трикотажные изделия, куртки, обувь) начало существенно замедляться после апрельского обвала (падение на 40-60%). При этом производство спецодежды в мае показало рост в 2,3 раза после удвоения в апреле, что было вызвано, очевидно, осложненной эпидемиологической ситуацией в стране и борьбой с распространением пандемии коронавируса. Снижение производства стройматериалов в мае в целом продолжилось, однако отдельно стоит выделить выпуск блоков и прочих сборных изделий и цемента, где падение замедлилось с 18-21% до 8-9%. При этом производство бетона наоборот ускорило падение до 9,6% после снижения на 3,6% в апреле. В тяжелой промышленности динамика выпуска была также преимущественно отрицательной. Так, производство стальных труб упало на 27,2%, выпуск легковых автомобилей замедлил свое падение с 79% в апреле до 54,4%. При этом выпуск грузовых автотранспортных средств упал на 34,3%.

В конце июня Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2020 года. Этот показатель составил 2,5 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2019 года сопоставимый круг предприятий заработал 5,5 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль упала более, чем в 2 раза.

Кроме того, во второй половине мая Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I квартала 2020 года. Этот показатель составил 1,57 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2019 года сопоставимый круг предприятий заработал 3,78 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль в отчетном периоде упала в 2,4 раза.

Показатель	Январь-апрель 2020 г.	Справочно: Январь-апрель 2019 г.
bf.arsagera.ru		
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+2 509,1	+5 508,2
Доля убыточных предприятий	36,7%	33,0%

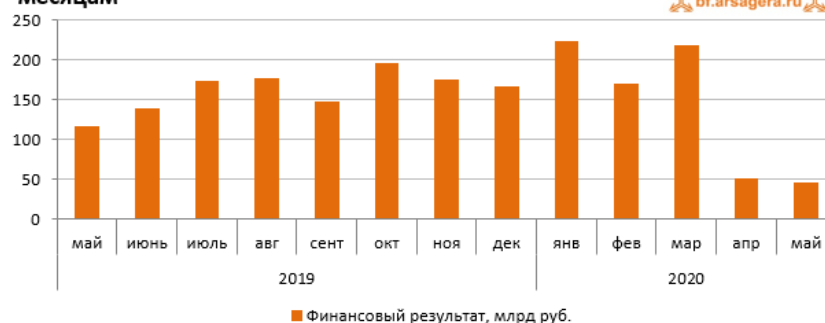
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 3,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 36,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-апреле 2020 г., млрд руб.	Январь-апрель 2020 г. / Январь-апрель 2019 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+127,7	-11,5%
Добыча полезных ископаемых	+1 002,1	-33,3%
Обрабатывающие производства	+466,3	< в 3,6 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+324,5	-21,2%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+305,1	-9,4%
Водоснабжение	+14,4	+88,0%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+184,2	< в 5,3 раза
Строительство	+21,2	+10,4%
Транспортировка и хранение	+141,2	< в 2,2 раза
Информация и связь	+137,3	+12,9%

По итогам января-апреля 2020 года у всех представленных ключевых видов деятельности зафиксирован положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась преимущественно отрицательной. Тем не менее, глядя на динамику показателя за четыре месяца по сравнению с ситуацией за I квартал, наблюдаются заметные улучшения по ряду ключевых позиций. Наибольшее падение в относительном выражении продемонстрировали сегменты «Обрабатывающие производства» (сальдированный результат в январе-апреле упал в 3,6 раза, при этом в январе-марте показатель упал почти в 16 раз), а также «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (< в 5,3 раза). При этом по итогам трех месяцев сальдированный результат в торговле был отрицательным. Отдельного упоминания заслуживают сектора «Водоснабжение» (+88% на фоне относительно низкой базы показателя), «Строительство» (+10,4% после сокращения на 26% по итогам I квартала), а также «Информация и связь» (рост ускорился с 4,8% по итогам января-марта до 12,9%).

Прибыль банковского сектора по сравнению с апрелем сократилась с 51 до 45 млрд руб. в мае. При этом прибыль Сбербанка за май составила 45,1 млрд руб., что характеризует финансовые результаты остального банковского сектора как отрицательные. В мае прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 117 млрд руб. За пять месяцев 2020 года российские банки заработали 708 млрд руб. по сравнению с 867 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-май 2020 года составила 275,3 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в мае, то объем его активов сократился на 1,3% до 101,7 трлн руб. Как поясняет Банк России, в основном снижение активов связано с сокращением денежных средств и их эквивалентов, а также снижением справедливой стоимости производных финансовых инструментов на фоне укрепления курса рубля. Объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 359 млрд руб. (-1%). При этом розничный кредитный портфель увеличился на 39 млрд руб. (+0,2%). Таким образом, по состоянию на 1 июня 2020 года совокупный объем кредитов экономике составил 54,2 трлн руб.

Говоря о потребительской инфляции, следует отметить, что недельный рост цен в июне держался на уровне 0-0,1%, а по итогам месяца инфляция составила 0,2%. За первое полугодие 2020 года рост цен составил 2,6%. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция ускорилась до 3,2% после 3% месяцем ранее. Ускорение произошло из-за низкой базы июня прошлого года, когда инфляция оказалась нулевой.

Динамика инфляции по месяцам в 2019-2020 гг.



Месяц	2019	2020
Март	0,3%	0,6%
Апрель	0,3%	0,8%
Май	0,3%	0,3%
Июнь	0,0%	0,2%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В июне среднее значение курса доллара составило 69,2 руб. после 72,5 руб. за доллар месяцем ранее на фоне роста среднемесячных цен на нефть.

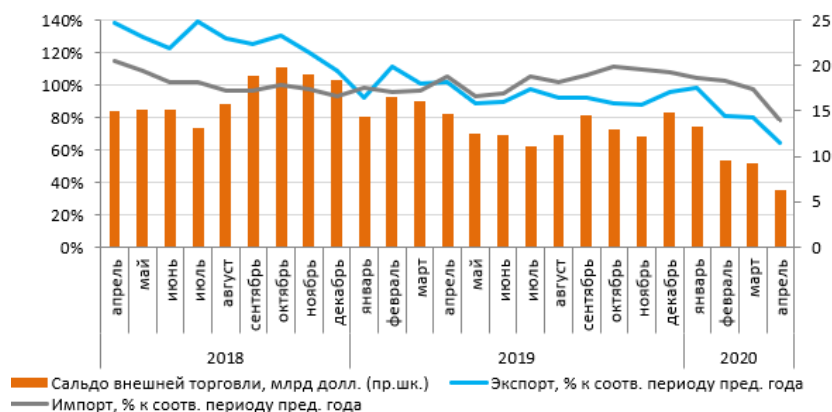
Динамика официального курса доллара США в 2020 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'20	67,0	77,7	73,7
Апрель'20	77,0	73,7	74,8
Май'20	73,7	70,8	72,5
Июнь'20	70,8	70,0	69,2

Существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. По данным ЦБ, товарный экспорт по итогам января-апреля 2020 года составил 111,6 млрд долл. (-19,9%). В то же время товарный импорт оказался равным 73,4 млрд долл. (-5,5%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 38,2 млрд долл. (-38,0%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Заметим, что рост импорта в годовом выражении в марте 2020 года прекратился, вместе с этим на фоне снижения цен на нефть ускорилось и сокращение экспорта. При этом сальдо внешней торговли резко просело в феврале, его отрицательная динамика сохранилась в марте, а в апреле падение показателя усилилось (-57,3% к апрелю 2019 года) на фоне опережающего падения экспорта над импортом.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-апреле 2020 г.



Показатель	Млрд долл. США	Январь-апрель 2020 / Январь-апрель 2019, %
Экспорт, в т. ч.	111,6	-19,9
Топливо-энергетические товары	65,7	-29,3
Металлы и изделия из них, в т. ч.	10,5	-21,1
черные металлы	6,2	-18,1
цветные металлы	3,8	-26,4
Машины, оборудование и транспортные средства	6,3	-11,1
Продукция химической промышленности, в т. ч.	7,2	-14,9
азотные удобрения	0,7	-26,7
Продовольственные товары и с/х сырье	9,1	+23,0
Импорт, в т. ч.	73,4	-5,5
Машины, оборудование, транспортные средства	32,2	-5,1
Продовольственные товары и с/х сырье	10,0	+0,1
Продукция химической промышленности	12,9	-9,8

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта важнейших товаров оказалась отрицательной практически по всем основным позициям в январе-апреле 2020 года. При этом темпы сокращения экспорта в январе-апреле ускорились по многим видам товаров в сравнении с ситуацией в I квартале 2020 года. Ключевое влияние на динамику экспорта оказало сокращение вывоза топливо-энергетических товаров (-29,3%, до 65,7 млрд долл.). Экспорт металлов и изделий из них сократился на 21,1%. Вместе с этим, положительную динамику показал вывоз продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья (+23%). В свою очередь, давление на импорт оказало сокращение ввоза продукции химической промышленности (-9,8%, до 12,9 млрд долл.), а также машин,

оборудования и транспортных средств (-5,1%, до 32,2 млрд долл.). Импорт продовольственных товаров и с/х сырья, в свою очередь, не оказал влияния на общий показатель, практически не изменившись и составив 10 млрд долл.

Показатель	Январь-май 2019	Январь-май 2020	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	43,8	28,9	-34,0%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	28,2	33,5	+18,8%
	1.06.19	1.06.20	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	495,2	566,1	+14,3%
	1.04.19	1.04.20	
Объем внешнего долга, млрд долл.	469,3	450,0	-4,1%

По предварительным данным Банка России, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса страны в январе-мае упало на 34%. Ключевым фактором сокращения показателя стало значительное уменьшение положительного сальдо внешней торговли товарами в результате неблагоприятной международной конъюнктуры. В свою очередь, увеличение оттока капитала на 18,8% было вызвано более существенным снижением внешних обязательств банков по сравнению с аналогичным периодом годом ранее при сохранении на сопоставимом уровне объема операций по размещению средств за рубежом небанковскими секторами.

Выводы:

- В мае 2020 года падение ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, замедлилось до 10,9% после снижения на 12% в апреле, при этом с начала года снижение ВВП России оценивается в 3,7%;
- Промпроизводство в мае 2020 года в годовом выражении ускорило падение до 9,6% с 6,6% месяцем ранее, а по итогам января-мая 2020 года промышленное производство сократилось на 2,4%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-апреле 2020 года составил 2,5 трлн руб. по сравнению с 5,5 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 3,7 п.п. до 36,7%;
- Банковский сектор в мае заработал 45 млрд руб. прибыли, которая полностью пришлась на Сбербанк. За январь-май 2020 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 708 млрд руб. по сравнению с 867 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в июне 2020 года составил 0,2%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция составила 3,2%;
- Среднее значение курса доллара США в июне 2020 года на фоне роста цен на нефть снизилось до 69,2 руб. по сравнению с 72,5 руб. в мае;
- Товарный экспорт по итогам января-апреля 2020 года составил 111,6 млрд долл. (-19,9%), товарный импорт – 73,4 млрд долл. (-5,5%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 38,2 млрд долл. (-38%);
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-мая 2020 года упало на 34% до 28,9 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала увеличился на 18,8% и составил 33,5 млрд долл.

Таблица 13. Долгосрочный прогноз ИПЦ 2030 гг.

Наименование	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.
Индекс потребительских цен	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6

Главные общественно-политические события 2020 г. ¹³

Открытие железнодорожной части Крымского моста через Керченский пролив

Крымский мост соединяет Керченский и Таманский полуострова. Был построен после ухудшения отношений между Россией и Украиной. Это самый длинный мост из когда-либо построенных Россией. Он состоит из двух частей — автодорожной и строящейся железнодорожной. Открытие железнодорожной части для пассажирского транспорта запланировано на 25 декабря 2019 года, а для грузового транспорта — на 1 июня 2020 года.

¹³ Источник информации: <https://zen.yandex.ru/media/id/5d5662e3027a1500adceebf6/19-samyh-glavnyh-i-ojidaemyh-sobyti-2020-goda-v-rossii-i-mire-5ded0a4a0be00a00b1abeeb5>;

Президентские выборы в Белоруссии

В 2020 году состоятся шестые по счёту президентские выборы в Белоруссии. Александр Лукашенко, первый и пока единственный президент Белоруссии, правящий страной уже 25 лет, заявил, что и в этот раз будет выдвигать свою кандидатуру на выборы. В Европе его называют «последним диктатором Европы».

Окончательный выход Великобритании из ЕС

В 2016 году в Великобритании был проведён референдум о членстве Соединённого Королевства в Евросоюзе. По его результатам 51,9 % принявших участие в голосовании поддержали выход Великобритании из Европейского союза. С тех пор ведутся сложные переговоры по организации этого процесса. По последним данным Великобритания должна окончательно выйти из ЕС до конца 2020 года.

Пройдёт всероссийская перепись населения

В 2020 году пройдёт Всероссийская перепись населения. Подготовка к этому мероприятию ведётся с 2017 года. В 2018 году была проведена пробная перепись населения. Всего будет задействовано три формата проведения:

- Самостоятельное заполнение данных с компьютера или мобильного устройства.
- Не выходя из дома с помощью переписчика, которые для этого будут использовать планшеты с российской операционной системой «Аврора».
- Самостоятельно на переписном участке.

Стоимость переписи населения обойдётся стране примерно в 33 миллиарда рублей.

В Токио пройдут летние олимпийские игры

В 2020 году в Японии пройдут летние Олимпийские Игры. Впервые для зажжения олимпийского огня планируется использовать летающие машины Toyota, созданные по новейшим передовым технологиям.

Президентские выборы в США

3 ноября 2020 года состоятся очередные президентские выборы в США. На них может быть выбран 46-й президент США, или переизбран действующий — Дональд Трамп, который уже заявил о своём намерении баллотироваться на второй срок.

Социально-экономическое положение Омской области в январе-июле 2020г.¹⁴

Таблица 14. Основные показатели социально-экономического развития Омской области, в % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	Июль 2020 г.	Июль 2020 г. в % к июлю 2019 г.	Январь-июль 2020 г.	Январь-июль 2020 г. в % к январю-июлю 2019 г.	Справочно январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	102,9	-	98,8	98,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» ²⁾ , млн. рублей	8462,1	78,4	53006,6	107	128,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. метров общей площади	53,7	83,7	225,4/225,7	81,6 ⁴⁾	121
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за январь-июнь 2020 г., млн. рублей	...	...	30677,8 ⁵⁾	98,0 ⁶⁾	96,8 ⁷⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	26277,3	83	179914,9	87,8	102
Объем платных услуг населению, млн. рублей	7004,6	75,3	49712,4	80,6	99,6
Внешнеторговый оборот за январь-март 2020 г., млн. долларов США ⁸⁾	...	...	279,4	70,3 ⁹⁾	139,7 ¹⁰⁾
в том числе:					
экспорт товаров	...	...	187,7	64,9 ⁹⁾	142,5 ¹⁰⁾
импорт товаров	...	...	91,7	84,7 ⁹⁾	132,8 ¹⁰⁾
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,3 ¹¹⁾	102,7	-	102,5 ¹²⁾	103,3 ¹³⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁴⁾ , %	101,4 ¹¹⁾	91,6	-	97,3 ¹²⁾	99,2 ¹³⁾

¹⁴ Источник информации: https://omsk.gks.ru/publication_collection/document/27263

Показатели	Июль 2020 г.	Июль 2020 г. в % к июлю 2019 г.	Январь- июль 2020 г.	Январь- июль 2020 г. в % к январю- июлю 2019 г.	Справочно январь- июль 2019 г. в % к январю- июлю 2018 г.
Среднесписочная численность работников организаций (июнь, январь-июнь соответственно), тыс. человек	507,1	100,1 ¹⁵⁾	512	100,7 ¹⁶⁾	100,0 ¹⁷⁾
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	48,6 ¹⁸⁾	в 4,2 р.19)	24,7 ²⁰⁾	193,6	100,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % ²¹⁾	-	87	-	92,3	97,7
Среднемесячная начисленная заработная плата (июнь, январь- июль соответственно)					
номинальная, рублей	37938,6	102,4 ¹⁵⁾	36516,6	105,5 ¹⁶⁾	107,0 ¹⁷⁾
реальная, %	-	99,7 ¹⁵⁾	-	102,9 ¹⁶⁾	101,5 ¹⁷⁾
1) По видам экономической 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». 2) Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами. 3) С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства. 4) Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства. 5) В фактических ценах. 6) Январь-июль 2020 года в процентах к январю-июню 2019 года, в сопоставимых ценах. 7) Январь-июль 2019 года в процентах к январю-июню 2018 года, в сопоставимых ценах. 8) По данным Федеральной таможенной службы на 3 июня 2020 года с учетом взаимной торговли со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС). 9) Январь-март 2020 года в процентах к январю-марту 2019 года. 10) Январь-март 2019 года в процентах к январю-марту 2018 года. 11) Июль 2020 года в процентах к июню 2020 года. 12) Июль 2020 года в процентах к декабрю 2019 года. 13) Июль 2019 года в процентах к декабрю 2018 года. 14) Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрисоссийский рынок и на экспорт по видам экономической 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». 15) Июнь 2020 года в процентах к июню 2019 года. 16) Январь-июль 2020 года в процентах к январю-июню 2019 года. 17) Январь-июль 2019 года в процентах к январю-июню 2018 года. 18) Данные на конец июля 2020 года. 19) Данные на конец июля 2020 года в процентах к концу июля 2019 года. 20) В среднем за период. 21) Предварительные данные. 22) II квартал 2020 года в процентах к II кварталу 2019 года. 23) Январь-июль 2020 года в процентах к январю-июню 2019 года. 24) Январь-июль 2019 года в процентах к январю-июню 2018 года.					

Анализ влияния общей политической обстановки, социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки нашел отражение сложившейся ситуации на рынке жилой недвижимости в частности в ценах продажи и т.д.

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве совместной собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них;
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи.

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

На основании изучения предоставленных документов и фотоматериалов установлено, что оцениваемый объект относится к объектам жилой недвижимости и представляет собой загородный жилой дом.

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

3.3.1. Обзор рынка загородной недвижимости Омской области¹⁵

Долгожданное снижение ключевой ставки Центральным Банком РФ в уходящем году активизировало спрос на все виды недвижимости практически во всех регионах России. Вместе с директором компании «Этажи» в Омске Кириллом Рязановым подведём итоги 2019 года и узнаем, стоит ли покупать недвижимость сейчас и какие прогнозы у экспертов на 2020 год.

Цены на новостройки нестабильны

В этом году новостройки в Омске стабильно росли в цене. Наблюдались скачки цен в феврале, апреле и в июле.

В целом по итогам 11 месяцев 2019 года средняя цена 1-комнатных квартир выросла более чем на 2000 рублей за квадратный метр — с 38 701 до 40 749 руб. Стоимость квадратного метра 2-комнатных квартир также подросла — с 37 372 до 38 526 руб., прирост на 3%. Аналитики компании «Этажи» зафиксировали наибольший прирост стоимости в сегменте 3-комнатных квартир. За 11 месяцев 2019 года цена трехкомнатных квартир приросла почти на 10%, с 37 738 до 41 450 руб. за квадратный метр.

— В период нестабильных цен самостоятельный выбор недвижимости становится крайне небезопасным мероприятием, именно в такие периоды клиенты совершают много сделок на эмоциях, когда, переживая за дальнейший рост цены, готовы покупать всё что угодно. И в такие моменты сделать правильный выбор может помочь только специалист в сфере недвижимости, понимающий общие тренды и дальнейшие перспективы изменения цен, — рассказывает директор компании «Этажи» в Омске Кирилл Рязанов.

Цены на вторичное жилье: затишье перед бурей?

Цены на вторичное жилье в Омске в этом году вели себя относительно спокойно: не поднимались и резко не падали. Традиционно стабильный рост средней стоимости квадратного метра показывают одно- и двухкомнатные квартиры — самый популярный сегмент. За 2019 год стоимость квадратных метров в них выросла на 4 и 7% соответственно. В целом по году средняя цена квадратного метра в трехкомнатных квартирах выросла на 5%. Меньше всего в цене выросли квадратные метры в пансионатах — всего 2%, а в четырехкомнатных квартирах и вовсе снизились на 10%.

— Ситуация на рынке вторичной недвижимости сейчас стабильна и продлится такая тенденция точно до середины февраля. После чего, скорее всего, цены на недвижимость продолжат свой рост, — комментирует ситуацию директор компании «Этажи» в Омске Кирилл Рязанов. — Увеличению цены может способствовать очередное снижение ключевой ставки, о которой сейчас говорят все больше. Стоит ли подождать очередного снижения ставки? Все зависит от каждого конкретного случая. Ведь при снижении ставок есть риск повышения спроса, что приведет к росту цен и сократит выбор.

Загородная недвижимость: выбор есть

Рынок загородной недвижимости Омска богат предложениями. В базе компании «Этажи» более 1200 предложений в этом направлении. Цены на земельные участки стартуют от 49 тысяч рублей за 14 соток, на дома — от 170 тысяч рублей, на дачи — от 135 тысяч рублей.

На фоне большого количества предложений средние цены на загородную недвижимость в Омске в этом году не демонстрировали роста. Цены на дачи и дома прибавили не более 1%, а средняя стоимость земельных участков снизилась на 5%.

В тройку лидеров по средней стоимости сотки земли входят микрорайон Старгород (102 554 рублей за сотку), СНТ «Садовод-1» (68 616 рублей за сотку) и СТ «Авангард» (65 792 рублей за сотку). В общей сложности в трех этих локациях сейчас выставлено на продажу порядка 400 участков.

3.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ОМСКОЙ ОБЛАСТИ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже/аренде сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в

¹⁵Источник: <https://ngs55.ru/news/more/66396685/>

соответствии с п. 116 ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, округов, ценовых зон.

Анализ рынка показал присутствие достаточного количества предложений в районе расположения объекта оценки. В результате проведенного анализа предложений по продаже жилой недвижимости в регионе расположения объекта оценки, Оценщик выявил, следующие предложения:

Таблица 15. Анализ рынка продажи жилых домов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Омская область, Омск, 12-я Любинская ул., 11	275	7 850 000	28 545	https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_275_m_na_uchastke_11.4_sot._95_9564801
2	Омская область, Омск, 7-я Солнечная ул., 46	380	9 600 000	25 263	https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_380_m_na_uchastke_10_sot._135_4477907
3	Омская область, Омск, 9-я Солнечная ул., 16	277	7 800 000	28 159	https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_277_m_na_uchastke_8.5_sot._168_7318769
4	Омская область, Омск, 9-я Солнечная ул.	381	9 290 000	24 383	https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_381_m_na_uchastke_15_sot._168_9969422
5	Омская область, Омск, 10-я Солнечная ул., 38	380	12 000 000	31 579	https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_380_m_na_uchastke_17_sot._856_871284
6	Омская область, Омск, 11-я Любинская ул., 8	320	8400000	31 579	https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_320_m_na_uchastke_8_sot._2574_8433

Таблица 16. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Омская область, Омск, 1-й Чистый пер.	880	830 000	943	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_578988676
2	Омская область, г. Омск, ул. Ржевская	1 100	1 145 000	1 041	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1993857014
3	Омская область, Омск, 11-я Солнечная ул., д. 8	805	860 000	1 068	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1941376096
4	Омская область, Омск, 11-я Солнечная ул.	800	800 000	1 000	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1048870733
5	Омская область, Омск, Коттеджная ул.	1 470	1 200 000	816	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1779271989
6	Омская область, Омск, Коттеджная ул. 52	1 400	950 000	679	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_1759353345
7	Омская область, г Омск, Кировский АО, район улиц Коттеджная-Кондратюка (уч 6)	800	700 000	875	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1371486535
8	Омская область, Омск, ул. Тимохиной	920	780 000	848	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9.2_sot._izhs_337703052

Выводы

Оценщиком были найдены предложения по продаже объектов жилой недвижимости, расположенных в Омской области, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м вышеуказанных площадей:

Таблица 17. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
800-1470	679	1 068	909

Таблица 18. Диапазон рыночной стоимости жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
275-381	24 383	31 579	28 251

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже и аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условие торга и т.п.). Конечная стоимость и арендная ставка оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 9 до 23 месяцев, по данным анализа дат предложений. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» в разделе «6. Анализ ликвидности объекта оценки» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 16 месяцев.

3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), утвержденному Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 «в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

3.6. ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ ПРОГНОЗ НА 2020 ГОД ОТ CBRE.¹⁶

Недвижимость России может увеличиться в 1,4 раза по сравнению со значением прошлого года (181). Объем инвестиций может сократиться в 2 раза в 2020 году.

¹⁶ Источник:

https://shopandmall.ru/analytics/cbre_peresmotreli_investicionnyy_prognoz_na_2020_god__poniziv_ego_do_urovnya_2014_goda

Инвестиции в недвижимость, I квартал 2020 года

Объем инвестиций в недвижимость России в I квартале 2020 года по предварительным итогам составит порядка 36 млрд руб., что соответствует уровню в аналогичных периодах за последние три года. Так, в январе-марте 2019 года объем вложений составлял также 36 млрд руб. В начале 2020 года были закрыты ряд сделок, которые находились на завершающей стадии в конце прошлого года. Крупнейшими сделками стали продажи таких активов как часть строящегося МФК Neva Towers в Москва-Сити, два здания торгово-офисного назначения на улице Большая Якиманка, логопарк «Троицкий» и др.

Обострение ситуации с распространением вируса COVID-19 в мире и связанные с этим последствия для мировой экономики, а также скачок курса рубля к доллару в марте и снижение цены на нефть, не могут не сказаться на рынке инвестиций в недвижимость России. Мы пересмотрели прогноз на 2020 год и понизили его в 2 раза до уровня 2014 года. Если в начале года мы анонсировали, что объем вложений составит порядка 300 млрд руб., то сейчас мы ожидаем снижение этого показателя до 150 млрд руб.

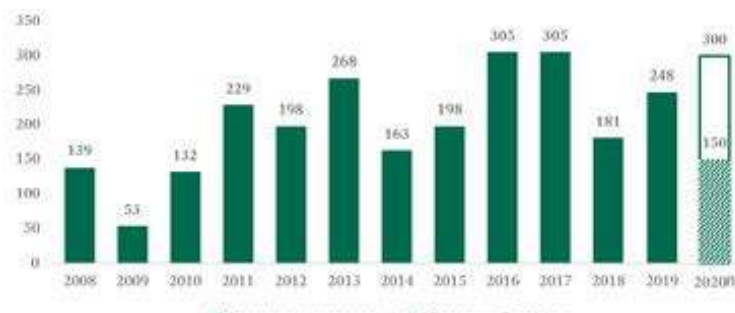


Рисунок 4. Динамика объема инвестиционных в недвижимость России по годам, млрд. руб.

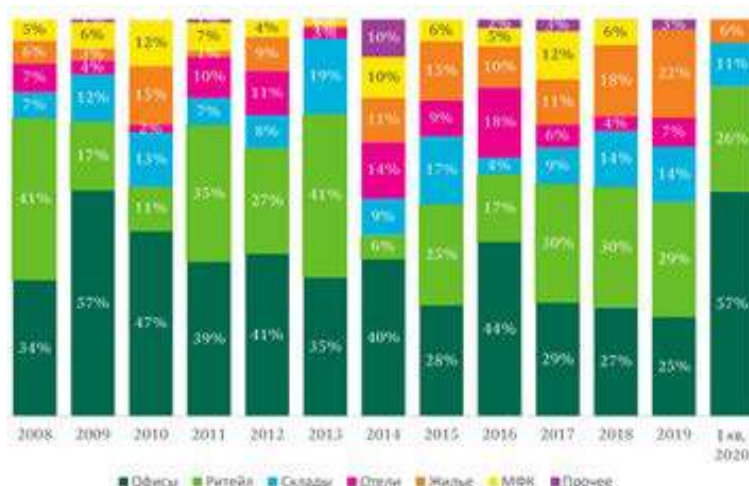


Рисунок 5. Динамика распределения объема инвестиций по сегменту недвижимости

Доля вложений в сегмент торговой недвижимости в I квартале 2020 года сократилась и составила 26% против 45% в I квартале 2019 года и 29% за весь 2019 год. В краткосрочном периоде негативные последствия от мер по предотвращению распространения вируса могут сильнее всего отразиться на этом сегменте, наряду с гостиничным сектором. Наибольший объем инвестиций в январе-марте был направлен в офисную недвижимость, доля которой составила больше половины всех вложений, что, однако, является фактором одной крупной сделки. Вложения в складскую недвижимость, возможно, окажутся наиболее устойчивыми к кризисным условиям, за счет дополнительного толчка для развития e-commerce сегмента, связанного с повышенным спросом. Доля инвестиций в складскую недвижимость в I квартале 2020 года составила 11% против 14% в 2019 году. На вложения жилую недвижимость пришлось 6%.

Наибольшая инвестиционная активность в I квартале наблюдалась на рынке Москвы, доля которого увеличилась до 89% в объеме вложений с 59% в 2019 году. На рынок Санкт-Петербурга пришлось только 11% вложений, а активность на региональных рынках была минимальной.

Единственной сделкой с иностранным капиталом стала продажа складского комплекса «Логопарк Троицкий» в Санкт-Петербурге, за счет чего доля ближневосточного капитала составила 9%. Основной объем вложений по-прежнему формируют российские компании. Их доля составила 91%.

В I квартале 2020 года ставки капитализации для премиальных объектов сохранялись на уровне конца 2019 года – 9% для офисной недвижимости, 9,5% для объектов торговой недвижимости и 11% для складской недвижимости. Дальнейшая динамика ставок капитализации будет во многом определяться политикой Центрального Банка по изменению ключевой ставки, которая пока остается на

уровне 6%, возможности инвесторов привлекать заемное финансирование и продолжительности периода неопределенности в целом на рынке.

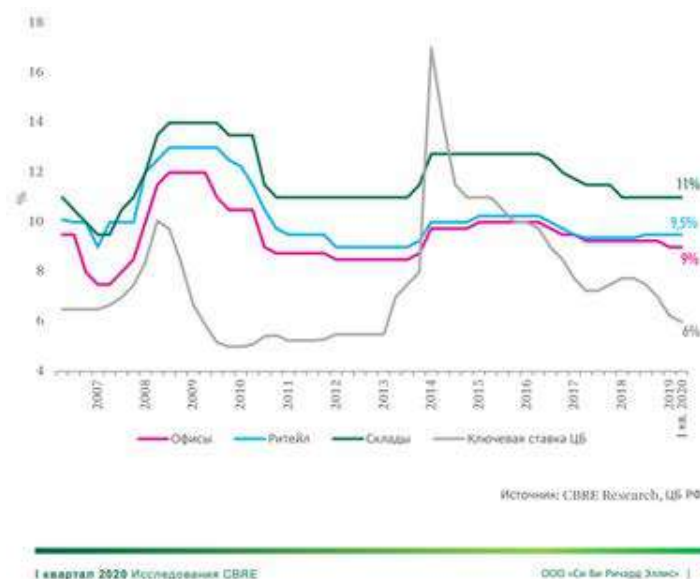


Рисунок 6. Динамика ключевой ставки ЦБ и ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости в Москве

3.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном разделе приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости Омской области.

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

- Наличие/отсутствие улучшений;
- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Поправка на торг;
- Категория земли / разрешенное использование.
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Наличие водоема, леса;
- Общая площадь объекта;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Наличие/отсутствие улучшений

Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке может положительно или отрицательно влиять на итоговую рыночную стоимость земельного участка по сравнению с аналогичными незастроенными земельными участками. Если улучшение на земельном участке не советует принципу наиболее эффективного использования, находится в плохом физическом состоянии, или функциональное назначение улучшения не совпадает с видом разрешенного использования земельного участка, или не соответствует объемно-планировочным решениям окружающей застройки и т.п., то такое улучшение подлежит сносу. При варианте сноса улучшения уменьшение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на снос данного улучшения, с учетом времени на снос.

Если улучшение находится в хорошем физическом состоянии и отвечает всем принципам наиболее эффективного использования пригодном для дальнейшего использования, то увеличение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на строительство данных улучшений, с учетом прибыли предпринимателя

(застройщика) за вычетом накопленного износа.

Размер затрат на снос или на строительство определяется исходя из конкретных ситуаций, каких-либо общих диапазонов снижения стоимости на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке, как правило, не выделяются. Это связано с тем, что вариации возможных вариантов застройки земельных участков, может исчисляться сотнями. Поэтому, размер поправки на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке определяется для каждого конкретного случая индивидуально с указанием источника информации.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю:

- собственность;
- безвозмездное пользование;
- аренда;
- ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки может относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

По состоянию на дату оценки, наиболее распространенные виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает Право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введение поправочных коэффициентов.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав при продаже земельного участка определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Наиболее распространенное соотношение передаваемых прав, которые приходится сравнивать на практике это право долгосрочной аренды или право краткосрочной с правами собственности. В справочнике «Сборник рыночных корректировок. СРК-2015», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2015 г. приведены соотношения удельной стоимости земельных участков, принадлежащие правообладателям на праве аренды к удельной стоимости земельных участков, принадлежащие правообладателям на праве совместной собственности. Данные представлены в следующей таблице.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а не фактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или

ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для земельных участков под ИЖС находится в диапазоне 8,8-9,9 %, среднее значение составляет 9,3%.

Таблица 19. Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%

Передаваемые имущественные права

Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 20. Корректировка на имущественные права

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,25
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,08
	краткосрочная аренда	0,80	0,93	1,00

Категория/Разрешенное использование также существенно влияет на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земельные участки с разрешенным использованием «индивидуальное строительство» или «ИЖС». Следующими по мере убывания стоимости идут земельные участки с разрешенным использованием «строительство (содержание) коммерческой недвижимости», далее располагаются земельные участки, предназначенные для содержания производственных объектов, и замыкают данный перечень земельные участки с разрешенным использованием «для ведения сельского хозяйства».

Корректировка по данному ценообразующему параметру, в случае ее необходимости, вводится на основании Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 N 33995).

Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А. от 22%,

Таблица 21. Корректировка на категорию/разрешенное использование

Цены объектов разного функционального назначения		аналог	
объект оценки	под ИЖС	под ИЖС	под ЛПХ
	под ЛПХ	1,00	1,22
		0,82	1,00

Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта.

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Земельные участки, Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 22. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,51

Удаленность от водных и лесных объектов

Для земельных участков под ИЖС значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2018, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 23. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи				
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоемы, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них		1,24	1,22	1,27

Площадь объекта

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2018. Земельный участки» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 24. Матрица коэффициентов

Диапазоны площадей, кв.м		Объект аналог				
		До 1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	Свыше 10000
Объект оценки	До 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
	Свыше 10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Снос ветхих зданий, строений и сооружений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Таблица 25. Итоги расчета СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,86	1,05	0,96

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер

корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал представлены в таблице.

Таблица 26. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,15	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,05	1,27	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,16	1,10

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость загородной жилой недвижимости

В рамках анализа рынка Жилых домов были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Поправка на торг;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Наличие водоема, леса;
- Общая площадь объекта;
- Обеспеченность земельным участком;
- Материал стен;
- Физическое состояние здания;
- Наличие ландшафтного дизайна;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Состояние отделки;
- Потребность в ремонте;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Наиболее распространенные виды передаваемых прав, на рынке купли-продажи недвижимости, являются:

- - индивидуальная собственность;
- - доля в общей собственности;
- - право требования.

Как правило, объекты-аналоги подбираются полностью сопоставимые по данному параметру с объектом оценки. Если требуется введение поправки по данному фактору, то она определяется индивидуально, исходя из сравниваемых объектов.

Подобранные объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, имеют вид права –собственность. Земельные участки также передаются на праве собственности. Корректировка по данному фактору не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а не фактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2019, Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для жилых домов находится в диапазоне 7,5-8,8%, среднее значение составляет 8,2%.

Таблица 27. Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Дома	8,2%	7,5%	8,8%

Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2019, Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 28. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен однопотных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,84	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,63	0,66
Прочие населенные пункты	0,54	0,52	0,56

Удаленность от водных и лесных объектов

Для объектов жилой недвижимости значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Таблица 29. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи				
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоемы, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них		1,15	1,14	1,17

Общая площадь объекта оценки

При заключении сделок купли-продажи объектов недвижимого имущества наблюдается тенденция, при которой с увеличением площади представленного к продаже объекта его удельный показатель стоимости снижается. Это связано с несколько сниженной ликвидностью больших объектов, в результате чего продавцы готовы идти на определенные уступки (аналог скидки на опт).

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Таблица 30. Значение корректировки на площадь.

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

Обеспеченность земельным участком

Влияние фактора «обеспеченность земельным участком» имеет немаловажное значение, поскольку площадь земельного участка влияет на стоимость единого объекта.

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 м² общей площади здания для единого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$V = \frac{S_{\text{зу}}}{S_{\text{строен}}}, \text{ где}$$

$S_{\text{зу}}$ – площадь земельного участка, м²;

$S_{\text{строен}}$ – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, м².

Величина V - отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определяется разница коэффициентов V обеспеченности здания земельным участком между Объектом оценки и Объектами аналогами.

3. Полученные величины умножаются на стоимость кв. м земельного участка Объекта оценки

Физическое состояние здания

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его долгоживущих конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Очевидно, что степень физического износа жилого дома влияет на его потребительские качества и, как следствие, на его рыночную стоимость.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Таблица 31. Значение корректировки на физическое состояние здания.

№	Оценка технического состояния дома	Характеристика технического состояния конструкций и элементов дома	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию			1,00
2	Хорошее	Без заметных изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,95	0,93
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,66	0,87	0,75
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего дома	0,26	0,67	0,44
5	Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Полная изношенность отделки. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, либо снос и новое строительство	0,15	0,29	0,21

Материал стен

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Таблица 32. Значение корректировки на материал стен.

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Наличие подвала. Стены - преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой)			1,00
2	Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия, каркас - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены - кирпичные или блочные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,05	1,09	1,07
3	Облегченные здания	Фундамент - бетонный, каменный или свайно-винтовой. Стены - преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, ракушечник, литые шлаковые и т.п.), утепленные и оштукатуренные либо с расшивкой швов. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,95	0,92
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - деревянные (сруб или брус) утепленные	0,71	0,88	0,79
4	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - утепленные дощатые или многослойные панели	0,57	0,74	0,65

Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Таблица 33. Итоги расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцевкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,03	1,09	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,07	1,19	1,13

Наличие инженерных коммуникаций

На завершающем этапе строительства жилого дома очень важным моментом является проектирование и разводка систем коммуникаций, которые обеспечивают все жизненно необходимые удобства современного жилья.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника СтатРиелт за истекший квартал.

Таблица 34. Значение корректировки на коммуникации

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с выделенной мощностью до 15 кВт или с трехфазным напряжением / по сравнению с выделенной мощностью до 3 кВт однофазного напряжения	1,02	1,04	1,03
2	Водопровод и канализация	Подведенные к участку линии и система, устроенная в домовладении, или локальные системы (собственная скважина, очистные (канализационный колодец) (отсутствие / наличие)	0,86	0,92	0,89
3	Горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, или индивидуальная система горячего водоснабжения (отсутствие / наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Газоснабжение, центральное отопление	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, обеспечивающие бесперебойное отопление и газоснабжение (отсутствие / наличие)	0,83	0,96	0,89
5	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,96	1,00	0,98

Состояние отделки

Существуют различные уровни отделки (виды ремонта) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показал, что назначения уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить основные:

- Бюджетный;
- Современный;
- Комфортный;
- Элитный.

Бюджетный тип отделки. Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. От предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливаются плинтуса. Так же устанавливается счетчик электроэнергии, с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы.

Современный тип отделки. Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства жилых домов. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники, выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

Комфортный тип отделки. Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

Элитный тип отделки. Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам высокого класса.

Таблица 35. Значение корректировки на тип отделки

Уровень отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Потребность в ремонте

При расчете аддитивной корректировки следует учитывать, что отделка на дату оценки может находиться в различном состоянии. Например, ремонт во внутренних помещениях жилого дома, возможно, был произведен длительное время назад, или вследствие чрезвычайных обстоятельства, их отделка была повреждена.

В таком случае на основании анализа состояния отделки, времени, прошедшего после последнего ремонта, потребности в декоративном ремонте аддитивная поправка перед тем, как использовать ее в расчетах должна быть скорректирована.

Следует выделить стоимость декоративного ремонта, необходимого при различных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Декоративный (косметический) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

Таблица 36. Стоимость проведения косметического ремонта

Вид ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа + материалы), руб./кв. м
Декоративный (косметический)	1 517	751	2 268

Наличие хозпостроек

Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – это сараи, теплицы, гаражи и т.д., а также строения, предназначенные для отдыха и досуга – беседки, бассейны, зоны для барбекю и прочие. Как правило, дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Таблица 37. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

Таблица 07. Оценка корректности на наличие хозпостроек.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т. д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,13	1,12	1,15

Наличие ландшафтного дизайна

Ландшафтный дизайн – это разработка и внедрение мероприятий по преобразованию и оформлению земельного участка. Существует множество решений обустройства территории земельного участка. Это и возведение альпийских горок, и оформление газонов и клумб, организация освещения и полива, включение малых архитектурных форм (скульптур, беседок, мостиков, качелей), искусственных водоемов и многое другое. От того, насколько профессионально разработан и внедрен проект ландшафтного дизайна, зависит, будет ли на участке уютно и комфортно.

Со становление рынка недвижимости появилась потребность в оживлении ландшафта вокруг дома на дачном участке. Как показал опрос экспертов, наличие ландшафтного дизайна на участке, прилегающем к жилому дому, существенно увеличивает его стоимость.

Если обратиться к данным аналитических исследований, то они показывают, что наличие авторского ландшафтного дизайна на дачных участках привлекает только денежно емкого, а не массового клиента. В последнее время ландшафтным дизайнерам все чаще приходится озеленять не отдельные частные участки, а целые коттеджного поселка прилегающая территория – это его визитная карточка. И привлечение специалистов ландшафтного дизайна – это норма сегодняшнего дня.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Таблица 38. Значение корректировки на наличие ландшафтного дизайна

Наименование коэффициента				Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи						
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком				1,11	1,10	1,12

Наличие мебели

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние

и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Таблица 39. Значение корректировки на наличие мебели

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	1,02
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02

3.8. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменение социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

3.9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способом. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль. Наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом. Ниже приводится анализ на наиболее эффективное использование объекта в двух вариантах.

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Законодательная разрешенность

В соответствии с предоставленными документами, земельные участки имеют разрешенное использование «для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, для объектов жилой застройки», категория земель – Земли населенных пунктов.

Представляется маловероятным изменение данного назначения. Данное назначение подразумевает в нашем случае размещение жилого дома, производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных.

Физическая осуществимость

Это такие возможные варианты использования, которые учитывали бы местоположение, размер, форму и ландшафт земельного участка.

Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенные по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45, 48, 50, имеют хороший подъезд, на участки не заведены коммуникации.

На участках размещены жилые дома. Земельные участки имеют достаточную площадь для размещения и эксплуатации подобных объектов.

Оценщик считает, что по критерию физически возможных вариантов использования наиболее эффективным будет размещение жилого дома.

Финансовая оправданность

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования.

Можно сделать вывод, что местоположение оцениваемого земельного участка, а также его окружение делает его местоположение привлекательным для размещения жилого дома.

Максимальная эффективность

Максимальная доходность подразумевает соответственно, коммерческое использование Объекта оценки. Из всех физически возможных и законодательно разрешенных видов использования не так уж и много вариантов, которые бы обеспечили наибольшую величину дохода и остаточную стоимость земельного участка.

Учитывая тот факт, что разрешенное использование – это «для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки», принимаем данный вариант использования как единственно возможный.

Наиболее эффективное использование участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Это должен быть такой вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Законодательная разрешённость

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения земельного кодекса.

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

В ходе анализа предоставленной документации и изучения фотоматериалов, предоставленных заказчиком, было выявлено, что в настоящее время жилой дом может использоваться по назначению. Объект недвижимости не пригоден для дальнейшей эксплуатации.

Оценщик считает, что использование улучшений в текущем варианте не является эффективным, т. к. по Решению Крымского районного суда Краснодарского края от 16 декабря 2013 г. делу № 2-5163/2013г. жилой дом признан аварийным.

Финансовая оправданность

Текущее использование объектов недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость.

Объект оценки находится в удобном по транспортной доступности месте. Единственно возможным и наиболее вероятным способом использования является проживание в жилом доме после проведения в нем ремонтных работ.

Максимальная эффективность

Расчет максимальной доходности Объекта оценки возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Таким образом, по мнению Оценщика, наилучшее и наиболее эффективное использование среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – текущее использование в качестве жилого дома после проведения в нем ремонтных работ.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

4.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

4.1.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

<http://www.cian.ru>

<http://www.avito.ru/>

<http://www.domofond/>

<http://rosrealt.ru>

<http://www.invst.ru>

<http://kupizemli.ru>
<http://www.kvmeter.ru>
<http://www.mega-realty.ru>
<http://www.beboss.ru/>

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения рыночной стоимости, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнительного анализа.

4.1.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Анализ рынка загородной недвижимости Краснодарского края показал, что на земельном рынке достаточно объектов, аналогичных оцениваемому, поэтому Оценщик счел целесообразным применение метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка, как наиболее показательный и наиболее отражающий стоимость данного рода объектов.

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка является одним из этапов определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Информация о ценах сделок купли-продажи является коммерческой тайной, и обычно не разглашается. Оценщик не смог получить информацию относительно цен сделок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому.

Для расчетов использовались цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости:

<http://realty.dmir.ru/>
<https://www.cian.ru>
<http://www.domofond.ru/>
<http://www.avito.ru/>
<http://www.roszem.ru/>
<http://www.restate.ru/>

Допущение:

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

Реальные объекты отличаются от указанной «нормы», но в настоящих условиях выбор аналогов и расчет производится по данным усредненных параметров.

В расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость оцениваемого объекта. Расчет оцениваемого земельного участка производится как для условно свободного от улучшений.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже земельных участков, расположенных в Омской области в районе расположения оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв.м земельного участка.

Можно выделить несколько основных критерий выбора единицы сравнения:

- ✓ данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ✓ тексты объявлений предложений о продаже содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м земельного участка, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м земельных участков;
- ✓ данная единица сравнения является общей для оцениваемого объекта и объектов-аналогов («общий знаменатель»);
- ✓ имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для оцениваемого объекта, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за 1 кв.м»

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок земельных участков в Омской области, Оценщик отобрал 4 аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки.

Таблица 40. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4 ¹⁶
Местоположение	Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК "Акция"	Омская область, Омск, 1-й Чистый пер.	Омская область, Омск, Коттеджная ул.	Омская область, г. Омск, Кировский АО, район улиц Коттеджная-Кондратьюка (уч 6)	Омская область, Омск, ул. Тимохиной
Площадь земельного участка, кв. м	1 801,0	880	1470	800	920
Наличие/отсутствие улучшений	Условно не застроен	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	Лес и река
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коммуникации	Коммуникации условно по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Источник информации	Данные предоставлены заказчиком	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_578988676	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1779271989	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1371486535	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9.2_sot._izhs_337703052
Дата предложения	03.09.2020	15.08.2020	17.08.2020	31.08.2020	28.08.2020
Комментарии	-	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления

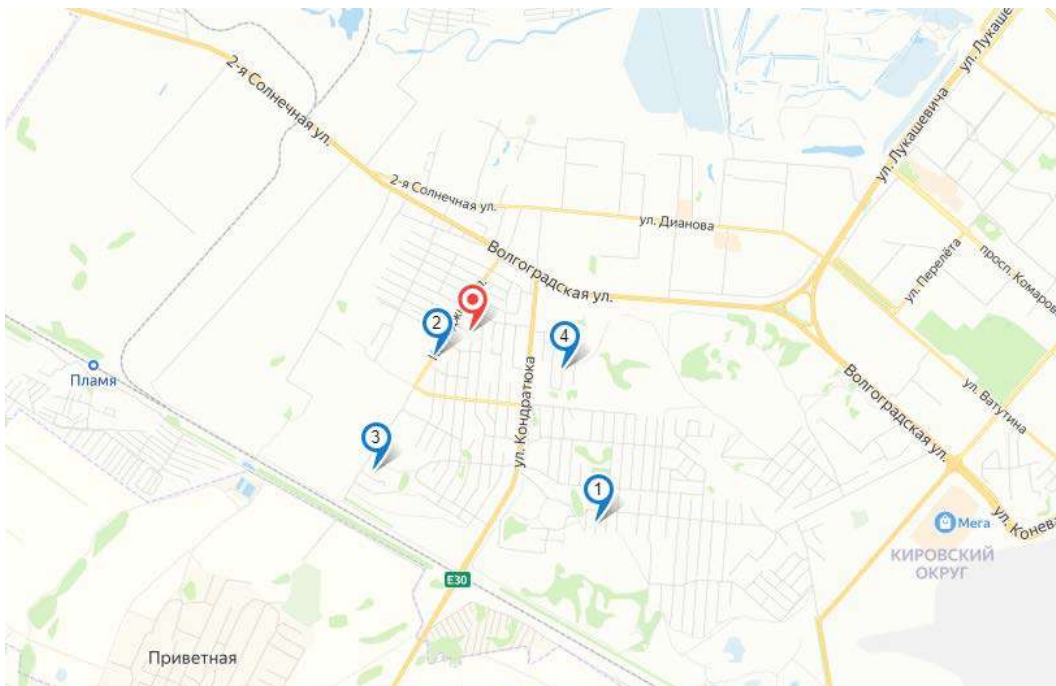


Рисунок 7. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Омской области (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- Поправка на торг;
- Общая площадь;

По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется:

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Удаленность от водных объектов.
- Наличие/отсутствие улучшений;
- Условия финансирования;
- Категория земли / разрешенное использование;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Условия продажи;
- Условия рынка.

Скидка на торг

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

На основании обзора рынка (см. раздел 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») Коэффициент корректировки составляет 0,907 для всех объектов – аналогов.

Общая площадь

Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки».

Таблица 41. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м	1 801,0	880,0	1 470,0	800,0	920,0
Диапазон, кв. м.	1500-3000	<1500	<1500	<1500	<1500
Корректировка на площадь	-	0,95	0,95	0,95	0,95

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости

Таблица 42. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб.	-	830 000	1 200 000	700 000	780 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	943	816	875	848
Корректировка на имущественные права					
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	943	816	875	848
Корректировка на условия финансирования					
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	943	816	875	848
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	943	816	875	848
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	03.09.2020	15.08.2020	17.08.2020	31.08.2020	28.08.2020
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	943	816	875	848
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,907	0,907	0,907	0,907
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	855	740	794	769
Корректировка на вид использования					
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	855	740	794	769
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК "Акция"	Омская область, Омск, 1-й Чистый пер.	Омская область, Омск, Коттеджная ул.	Омская область, г. Омск, Кировский АО, район улиц Коттеджная-Кондратьева (уч 6)	Омская область, Омск, ул. Тимохиной
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	855	740	794	769
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	855	740	794	769
Корректировка на различие физических характеристик					
Площадь, кв. м	1 801,0	880,0	1 470,0	800,0	920,0
Корректировка на площадь	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	812	703	754	731
Коммуникации	Коммуникации условно по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	812	703	754	731
Коэффициент вариации	6%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	750				
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м	1 801,0				
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	1 350 750				

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 55:36:130110:24, расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК "Акция", определенная сравнительным подходом, по состоянию на 03.09.2020 г. округленно составляет¹⁷:

1 350 750 (Один миллион триста пятьдесят тысяч семьсот пятьдесят) руб. НДС не облагается

¹⁷ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

Таблица 43. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4 ¹⁶
Местоположение	Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 48	Омская область, Омск, 1-й Чистый пер.	Омская область, Омск, Коттеджная ул.	Омская область, г Омск, Кировский АО, район улиц Коттеджная-Кондратьюка (уч 6)	Омская область, Омск, ул. Тимохиной
Площадь земельного участка, кв. м	657	880	1470	800	920
Наличие/отсутствие улучшений	Условно не застроен	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	Лес и река
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коммуникации	Коммуникации условно по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Источник информации	Данные предоставлены заказчиком	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_578988676	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1779271989	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_1371486535	https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9.2_sot_izhs_337703052
Дата предложения	03.09.2020	15.08.2020	17.08.2020	31.08.2020	28.08.2020
Комментарии	-	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления

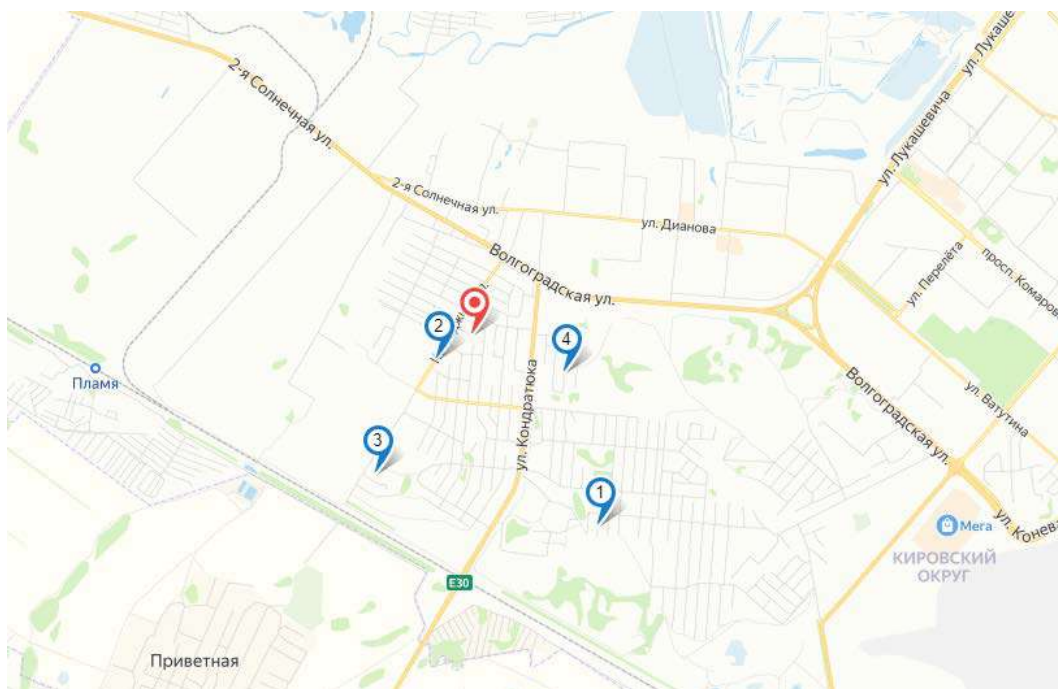


Рисунок 8. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Омской области (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- Поправка на торг;

По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется:

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Удаленность от водных объектов.
- Наличие/отсутствие улучшений;
- Условия финансирования;
- Общая площадь;
- Категория земли / разрешенное использование;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Условия продажи;
- Условия рынка.

Скидка на торг

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

На основании обзора рынка (см. раздел 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») Коэффициент корректировки составляет 0,907 для всех объектов – аналогов.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости

Таблица 44. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб.	-	830 000	1 200 000	700 000	780 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	943	816	875	848
Корректировка на имущественные права					
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	943	816	875	848
Корректировка на условия финансирования					
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	943	816	875	848
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	943	816	875	848
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	03.09.2020	15.08.2020	17.08.2020	31.08.2020	28.08.2020
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	943	816	875	848
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,907	0,907	0,907	0,907
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	855	740	794	769
Корректировка на вид использования					
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	855	740	794	769
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 48	Омская область, Омск, 1-й Чистый пер.	Омская область, Омск, Коттеджная ул.	Омская область, г. Омск, Кировский АО, район улиц Коттеджная-Кондратьева (уч 6)	Омская область, Омск, ул. Тимохиной
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	855	740	794	769
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	855	740	794	769
Корректировка на различие физических характеристик					
Площадь, кв. м	657,0	880,0	1 470,0	800,0	920,0
Корректировка на площадь	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	855	740	794	769
Коммуникации	Коммуникации условно по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	855	740	794	769
Коэффициент вариации	6%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	790				
Стоимость земельного участка площадью 657 кв. м с кадастровым номером 55:36:130110:21, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	519 030				
Стоимость земельного участка площадью 645 кв. м с кадастровым номером 55:36:130110:22, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	509 550				

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 55:36:130110:21, расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 48, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 03.09.2020 г. округленно составляет¹⁸:

519 030 (Пятьсот девятнадцать тысяч тридцать) руб. НДС не облагается

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 55:36:130110:22, расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 48, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 03.09.2020 г. округленно составляет¹⁹:

509 550 (Пятьсот девять тысяч пятьсот пятьдесят) руб. НДС не облагается

¹⁸ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

4.1.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже жилых домов, расположенных в Омской области, в районе расположения оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом¹⁹. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке жилой недвижимости измерение стоимости жилых домов, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м общей площади, в связи с чем оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок жилой недвижимости в Омской области, Оценщик отобрал 4 аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом

¹⁹ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

Таблица 45. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 48	Омская область, Омск, 12-я Любинская ул., 11	Омская область, Омск, 7-я Солнечная ул., 46	Омская область, Омск, 9-я Солнечная ул., 16	Омская область, Омск, 9-я Солнечная ул.
Состав передаваемых прав на объект					
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики					
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Общая площадь, кв. м	250,0	275	380	277	381
Площадь земельного участка, кв. м	657	1140	1000	850	1500
Коэффициент обеспеченности ЗУ	0,3805	0,2412	0,3800	0,3259	0,254
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Кирпичные	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие коммуникаций*	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть
Отделка фасада здания	Простая отделка	Простая отделка	Без отделки	Простая отделка	Простая отделка
Тип отделки*	Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный	Современный	Бюджетный
Потребность в ремонте*	Отсутствует потребность в ремонте	Отсутствует потребность в ремонте	Отсутствует потребность в ремонте	Отсутствует потребность в ремонте	Отсутствует потребность в ремонте
Экономические характеристики					
Назначение объекта	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Текущее использование	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Прочие характеристики					
Наличие ландшафтного дизайна	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки
Стоимостные характеристики					
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	7 850 000	9 600 000	7 800 000	9 290 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	28 545	25 263	28 159	24 383
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации					
Дата предложения	Данные, предоставленные Заказчиком	02.09.2020	24.08.2020	30.08.2020	29.08.2020
Контактная информация		9653230055	9620500302	9836230904	9059430474
Источник информации		https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_275_m_na_uchastke_11.4_sot_959564801	https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_380_m_na_uchastke_10_sot_1354477907	https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_277_m_na_uchastke_8.5_sot_1687318769	https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_381_m_na_uchastke_15_sot_1689969422
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.

*Информация получена в ходе телефонного разговора с представителями собственник

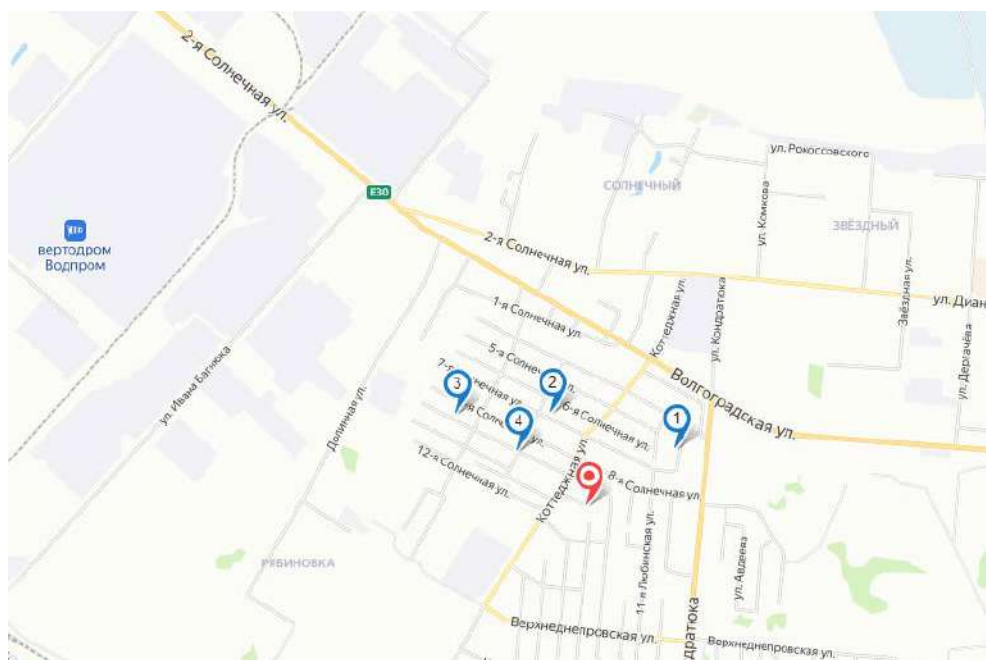


Рисунок 9. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Омской области (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- Поправка на торг;
- Обеспеченность земельным участком;
- Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома;
- Состояние отделки;
- Наличие ландшафтного дизайна;

По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется:

• Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;

• Условия финансирования;

• Условия продажи;

• Условия рынка;

• Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;

- Общая площадь;
- Наличие мебели;
- Физическое состояние здания;
- Наличие типовых хозяйственных построек
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Материал стен;
- Отделка фасада;
- Потребность в ремонте;
- Удаленность от водных и лесных объектов;

Скидка на торг

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

На основании обзора рынка (см. раздел 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость

объекта оценки») к расчету принята корректировка на уторговывание в размере «-8,2%». Коэффициент корректировки составляет 0,918.

Обеспеченность земельным участком

Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»

Таблица 46. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь зу, кв. м	657	1140	1000	850	1500
Площадь зданий, кв. м	250,0	275	380	277	381
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	2,63	4,15	2,63	3,07	3,94
Отклонение	-	-1,52	0,00	-0,44	-1,31
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м	790				
Корректировка, руб./кв. м	-	-1 201	0	-348	-1 035

Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома

Так как у объекта оценки и аналогов №№1, 3, 4 фасад дома в «простой отделке», а у аналога №2 без отделки, необходимо ввести корректировку на качество отделки фасада здания. Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки» и составляет 1,06.

Состояние отделки

Так как у объекта оценки состояние отделки принято, как «бюджетный ремонт», а у аналога № 3 «Современный», необходимо ввести корректировку на состояние отделки. Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки» и составляет -2771 руб./кв. м.

Наличие ландшафтного дизайна

У объекта оценки на участках ландшафтный дизайн, а у аналогов он отсутствует. Необходимо ввести корректировку на наличие ландшафтного дизайна. Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Коэффициент корректировки составит 1,11.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости

Таблица 47. Расчет рыночной стоимости единого объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	28 545	25 263	28 159	24 383
Корректировка на имущественные права					
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	28 545	25 263	28 159	24 383
Корректировка на условия финансирования					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	28 545	25 263	28 159	24 383
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	28 545	25 263	28 159	24 383
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	03.09.2020	02.09.2020	24.08.2020	30.08.2020	29.08.2020
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,918	0,918	0,918	0,918
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	26 204	23 191	25 850	22 384
Корректировка на вид использования					
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	26 204	23 191	25 850	22 384
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 48	Омская область, Омск, 12-я Любинская ул., 11	Омская область, Омск, 7-я Солнечная ул., 46	Омская область, Омск, 9-я Солнечная ул., 16	Омская область, Омск, 9-я Солнечная ул.
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	26204	23191	25850	22384
Корректировка на различие физических характеристик					
Общая площадь, кв. м	250,0	275	380	277	381
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Площадь земельного участка, кв. м	657	1140	1000	850	1500
Коэффициент корректировки	-	-1 201	0	-348	-1 035
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Материал стен	Кирпичные	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Отделка фасада здания	Простая отделка	Простая отделка	Без отделки	Простая отделка	Простая отделка
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,060	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	25003	24582	25502	21349
Состояние отделки	Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный	Современный	Бюджетный
Абсолютная корректировка	-	0	0	-2771	0
Потребность в ремонте	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Абсолютная корректировка	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	25003	24582	22731	21349
Наличие мебели	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент корректировки	-	1,110	1,110	1,110	1,110
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	27753	27286	25231	23697
Коэффициент вариации	7%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,2941	0,2353	0,1765	0,2941
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	8162	6420	4453	6969
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	26 004				
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	6 501 000				
Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома), полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	5 150 250				

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта (Жилого дома с кадастровым (условным) номером 55:36:130110:111 и Земельного участка с кадастровым номером: 55:36:130110:21), расположенного по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 48, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 03.09.2020 г. округленно составляет²⁰:

6 501 000 (Шесть миллионов пятьсот одна тысяча) руб.

²⁰ Согласно ст. 149 пункт 3 подпункт 22 НК РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них не являются объектом налогообложения по НДС

Таблица 48. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45	Омская область, Омск, 12-я Любинская ул., 11	Омская область, Омск, 7-я Солнечная ул., 46	Омская область, Омск, 9-я Солнечная ул., 16	Омская область, Омск, 9-я Солнечная ул.
Состав передаваемых прав на объект					
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики					
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Общая площадь, кв. м	614,0	275	380	277	381
Площадь земельного участка, кв. м	1801	1140	1000	850	1500
Коэффициент обеспеченности ЗУ	0,3409	0,2412	0,3800	0,3259	0,254
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Кирпичные	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие коммуникаций*	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть
Отделка фасада здания	Простая отделка	Простая отделка	Без отделки	Простая отделка	Простая отделка
Тип отделки*	Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный	Современный	Бюджетный
Потребность в ремонте*	Отсутствует потребность в ремонте	Отсутствует потребность в ремонте	Отсутствует потребность в ремонте	Отсутствует потребность в ремонте	Отсутствует потребность в ремонте
Экономические характеристики					
Назначение объекта	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Текущее использование	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Прочие характеристики					
Наличие ландшафтного дизайна	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки
Стоимостные характеристики					
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	7 850 000	9 600 000	7 800 000	9 290 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	28 545	25 263	28 159	24 383
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации					
Дата предложения	Данные, предоставленные Заказчиком	02.09.2020	24.08.2020	30.08.2020	29.08.2020
Контактная информация		9653230055	9620500302	9836230904	9059430474
Источник информации		https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_275_m_na_uchastke_11.4_sot_959564801	https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_380_m_na_uchastke_10_sot_1354477907	https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_277_m_na_uchastke_8.5_sot_1687318769	https://www.avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_381_m_na_uchastke_15_sot_1689969422
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.

*Информация получена в ходе телефонного разговора с представителями собственник

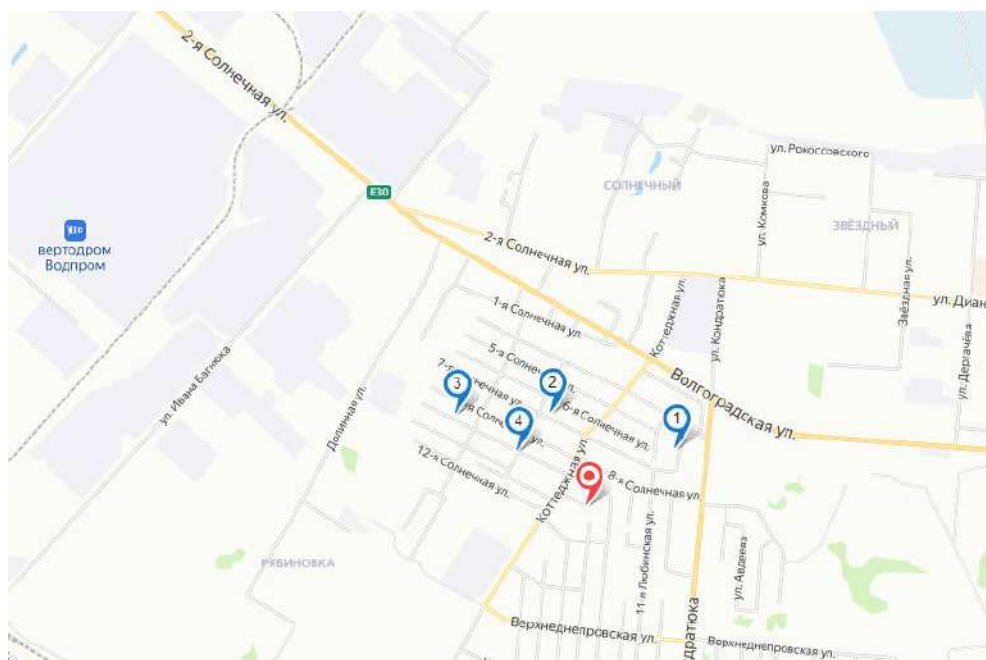


Рисунок 10. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Омской области (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- Поправка на торг;
- Обеспеченность земельным участком;
- Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома;
- Состояние отделки;
- Общая площадь;
- Наличие ландшафтного дизайна;
- Наличие типовых хозяйственных построек

По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется:

• Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;

• Условия финансирования;

• Условия продажи;

• Условия рынка;

• Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;

- Наличие мебели;
- Физическое состояние здания;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Материал стен;
- Отделка фасада;
- Потребность в ремонте;
- Удаленность от водных и лесных объектов;

Скидка на торг

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

На основании обзора рынка (см. раздел 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость

объекта оценки») к расчету принята корректировка на уторговывание в размере «-8,2%». Коэффициент корректировки составляет 0,918.

Обеспеченность земельным участком

Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»

Таблица 49. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь зу, кв. м	1801	1140	1000	850	1500
Площадь зданий, кв. м	614,0	275	380	277	381
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	2,93	4,15	2,63	3,07	3,94
Отклонение	-	-1,22	0,30	-0,14	-1,01
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м	750				
Корректировка, руб./кв. м	-	-915	225	-105	-758

Общая площадь

Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки».

Таблица 50. Расчет поправки на общую площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м	614,0	275	380	277	381
Диапазон, кв. м.	400-800	200-400	200-400	200-400	200-400
Корректировка на площадь	-	0,890	0,890	0,890	0,890

Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома

Так как у объекта оценки и аналогов №№1, 3, 4 фасад дома в «простой отделке», а у аналога №2 без отделки, необходимо ввести корректировку на качество отделки фасада здания. Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки» и составляет 1,06.

Состояние отделки

Так как у объекта оценки состояние отделки принято, как «бюджетный ремонт», а у аналога № 3 «Современный», необходимо ввести корректировку на состояние отделки. Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки» и составляет -2771 руб./кв. м.

Наличие ландшафтного дизайна

У объекта оценки на участках ландшафтный дизайн, а у аналогов он отсутствует. Необходимо ввести корректировку на наличие ландшафтного дизайна. Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Коэффициент корректировки составит 1,11.

Наличие типовых хозяйственных построек

У объекта оценки на участке нет типовых хозяйственных построек. У объектов-аналогов - есть. Необходимо ввести корректировку на наличие типовых хозяйственных построек. Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Коэффициент корректировки составит 0,885 (=1/1,13).

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости

Таблица 51. Расчет рыночной стоимости единого объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	28 545	25 263	28 159	24 383
Корректировка на имущественные права					
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	28 545	25 263	28 159	24 383
Корректировка на условия финансирования					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	28 545	25 263	28 159	24 383
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	28 545	25 263	28 159	24 383
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	03.09.2020	02.09.2020	24.08.2020	30.08.2020	29.08.2020
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,918	0,918	0,918	0,918
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	26 204	23 191	25 850	22 384
Корректировка на вид использования					
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Жилое	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	26 204	23 191	25 850	22 384
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45	Омская область, Омск, 12-я Любинская ул., 11	Омская область, Омск, 7-я Солнечная ул., 46	Омская область, Омск, 9-я Солнечная ул., 16	Омская область, Омск, 9-я Солнечная ул.
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	26 204	23 191	25 850	22 384
Корректировка на различие физических характеристик					
Общая площадь, кв. м	614,0	275	380	277	381
Коэффициент корректировки	-	0,890	0,890	0,890	0,890
Площадь земельного участка, кв. м	1801	1140	1000	850	1500
Коэффициент корректировки	-	-915	225	-105	-758
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Материал стен	Кирпичные	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие коммуникаций	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть	электроснабжение: есть; водопровод: есть; канализация: есть; отопление: есть; газоснабжение: есть
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Отделка фасада здания	Простая отделка	Простая отделка	Без отделки	Простая отделка	Простая отделка
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,060	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	22407	22103	22902	19164
Состояние отделки	Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный
Абсолютная корректировка	-	0	0	0	0
Потребность в ремонте	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Абсолютная корректировка	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	22407	22103	22902	19164
Наличие ландшафтного дизайна	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент корректировки	-	1,110	1,110	1,110	1,110
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Хоз. постройки
Коэффициент корректировки	-	0,885	0,885	0,885	0,885
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	22012	21713	22498	18826
Коэффициент вариации	8%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – от 10 до 20%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,2580	0,2259	0,2580	0,2580
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5679	4905	5804	4857
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	21 245				
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	13 044 430				
Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома), полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	11 693 680				

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта (Жилого дома с кадастровым (условным) номером 55:36:130110:109 и Земельного участка с кадастровым номером: 55:36:130110:24), расположенного по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 45, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 03.09.2020 г. округленно составляет²¹:

13 044 430 (Тринадцать миллионов сорок четыре тысячи четыреста тридцать) руб.

²¹ Согласно ст. 149 пункт 3 подпункт 22 НК РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них не являются объектом налогообложения по НДС

4.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Для определения затрат на воспроизводство и замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- метод индексации;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв. м площади или на 1 куб. м объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики использовали прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования.

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Проанализировав предложения о продаже объектов схожих с оцениваемым объектом по техническим характеристикам, и расположенных в районе расположения Объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что Затратный подход не отражает действительную рыночную стоимость оцениваемого объекта и специфику ценообразования данного сегмента, а также не может отобразить точное экономическое устаревание на рынке, а лишь показывает стоимость затрат, необходимых для воспроизводства объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком принято решение отказаться от применения данного подхода по причине того, что данный подход не отражает сложившиеся на рынке тенденции.

4.3. Доходный подход

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.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

4.3.1.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке отсутствуют предложения по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, не применять доходный подход.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с использованием всех подходов, и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Целью сведения результатов используемых подходов являются: определение преимуществ и недостатков каждого из них, и выбор единой стоимостной оценки.

Использование нескольких подходов, приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. После анализа результатов, полученных различными методами в рамках того или иного подхода, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой из методов наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Таблица 52. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для жилого дома

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 250 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:111	Не применялся	5 150 250	Не применялся

Таблица 53. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для жилого дома

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 614 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45, с кадастровым номером: 55:36:130110:109	Не применялся	11 693 680	Не применялся

Таблица 54. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 1801 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК "Акция", с кадастровым номером: 55:36:130110:24	Не применялся	1 350 750	Не применялся

Таблица 55. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 657 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:21	Не применялся	519 030	Не применялся

Таблица 56. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 645 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г Омск, Кировский АО, ул 10-я Солнечная, д 50, с кадастровым номером: 55:36:130110:22	Не применялся	509 550	Не применялся

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценщик принял во внимание следующие факторы.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Для определения рыночной стоимости Единого объекта недвижимости и Земельного участка был применен только сравнительный подход. Весовой коэффициент для него равен

Согласование результатов стоимости и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки приведено в таблице ниже.

Таблица 57. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости единого объекта

Жилой дом, назначение: жилое, площадью 250 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:111;		
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 614 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45, с кадастровым номером: 55:36:130110:109;		
Земельный участок, площадью 1801 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК "Акция", с кадастровым номером: 55:36:130110:24;		
Земельный участок, площадью 657 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:21;		
Земельный участок, площадью 645 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г Омск, Кировский АО, ул 10-я Солнечная, д 50, с кадастровым номером: 55:36:130110:22		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	19 223 260	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	19 223 260	

Таблица 58. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости жилого дома

Жилой дом, назначение: жилое, площадью 250 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:111		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	5 150 250	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	5 150 250	

Таблица 59. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости жилого дома

Жилой дом, назначение: жилое, площадью 614 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45, с кадастровым номером: 55:36:130110:109		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	11 693 680	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	11 693 680	

Таблица 60. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок, площадью 1801 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК "Акция", с кадастровым номером: 55:36:130110:24		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	1 350 750	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	1 350 750	

Таблица 61. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок, площадью 657 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:21		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	519 030	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	519 030	

Таблица 62. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок, площадью 645 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 50, с кадастровым номером: 55:36:130110:22		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	509 550	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	509 550	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет²²:

Таблица 63. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	19 223 260 (Девятнадцать миллионов двести двадцать три тысячи двести шестьдесят) руб.
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 1801 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК "Акция", с кадастровым номером: 55:36:130110:24	1 350 750 (Один миллион триста пятьдесят тысяч семьсот пятьдесят) руб.

²² Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации жилых домов и земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Земельный участок, площадью 657 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:21	519 030 (Пятьсот девятнадцать тысяч тридцать) руб.
Земельный участок, площадью 645 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 50, с кадастровым номером: 55:36:130110:22	509 550 (Пятьсот девять тысяч пятьсот пятьдесят) руб.
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 250 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:111	5 150 250 (Пять миллионов сто пятьдесят тысяч двести пятьдесят) руб.
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 614 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45, с кадастровым номером: 55:36:130110:109	11 693 680 (Одиннадцать миллионов шестьсот девяносто три тысячи шестьсот восемьдесят) руб.

6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При продаже отдельных позиций товара на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь; местонахождения;
- другие факторы.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 64. Шкала ликвидности²³

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

Таблица 65. Сроки экспозиции загородной недвижимости²⁴

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	4	10	7
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	5	12	8
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	6	19	12
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	14	30	21
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	4	8	6
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	6	13	9
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	9	23	16
8	Садовый участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	3	10	6
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	3	8	5

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 9 до 23 месяцев. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 16 месяцев.

²³ Источник информации: Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

²⁴ <https://statirelt.ru/>

7. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», **ликвидационная стоимость объекта оценки** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершать сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

На основании Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» от 17.11.2016 г., п. II, пп 6: К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозвращения кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (*Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003*), применяемый для расчета ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_e, \text{ где:}$$

- V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (t_L) его экспозиции, ден. ед.;
- V_m – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- m – периодичность начисления процентов;
- t_d – период дисконтирования, лет;
- K_e – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчетам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта недвижимости, составляет **19 223 260 руб.**

- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного с низким показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **16 месяцам**.
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию, на оценку и составляет **3 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 16 - 3 = 13 \text{ месяца} = 1,083 \text{ года}.$
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта** i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования определяется как эффективная доходность к погашению государственных облигаций РФ. В качестве наиболее надежного эмитента был выбран Минфин РФ, а облигацией к расчету была принята ОФЗ-26225 (http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=139304) с эффективной доходностью к погашению **7,25%**.
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость, будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки k_L , которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^{t_d * m}}$$

$$k_L = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,0725}{12}\right)^{1,083 * 12}} = 0,79$$

- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта V_m на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта k_L :

$$19\,223\,260 \times 0,79 = 15\,186\,375$$

Таким образом, ликвидационная стоимость единого объекта недвижимости на дату оценки с учётом допустимого округления составляет:

13 186 000 (Тринадцать миллионов сто восемьдесят шесть тысяч) руб.

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет:

Таблица 66. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки²⁵:

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	19 223 260 (Девятнадцать миллионов двести двадцать три тысячи двести шестьдесят) руб.
Ликвидационная стоимость, руб.	13 186 000 (Тринадцать миллионов сто восемьдесят шесть тысяч) руб.
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 1801 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК "Акция", с кадастровым номером: 55:36:130110:24	1 350 750 (Один миллион триста пятьдесят тысяч семьсот пятьдесят) руб.
Земельный участок, площадью 657 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:21	519 030 (Пятьсот девятнадцать тысяч тридцать) руб.
Земельный участок, площадью 645 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 10-я Солнечная, д. 50, с кадастровым номером: 55:36:130110:22	509 550 (Пятьсот девять тысяч пятьсот пятьдесят) руб.
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 250 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 48, с кадастровым номером: 55:36:130110:111	5 150 250 (Пять миллионов сто пятьдесят тысяч двести пятьдесят) руб.
Жилой дом, назначение: жилое, площадью 614 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45, с кадастровым номером: 55:36:130110:109	11 693 680 (Одиннадцать миллионов шестьсот девяносто три тысячи шестьсот восемьдесят) руб.

Объектом оценки является 3 земельных участка, расположенные на них жилые дома, которые оцениваются как единый прочно связанный объект недвижимости. Продажа их по отдельности не целесообразна и невозможна.

Объект оценки оценивался свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества.

Если не указано иначе, оценщик исходил из того, что не существует фактов нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.

Генеральный директор

М.А. Шарапова

Оценщик

А.Н. Виноградов

²⁵ В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в действ. ред.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
- «Справочника оценщика Недвижимости – 2018, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.;
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные интернет-ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.irr.ru, www.russianrealty.ru, <http://realty.dmir.ru>, www.realto.ru, www.incom.ru, <http://orsn.rambler.ru> и др.

10. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование
1.	Фотоматериалы
2.	Данные, используемые в процессе оценки
3.	Копии документов исполнителя и оценщика

**Фотоматериалы жилого дома, площадью 614 кв. м.,
расположенного по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная
10-я, д. 45**











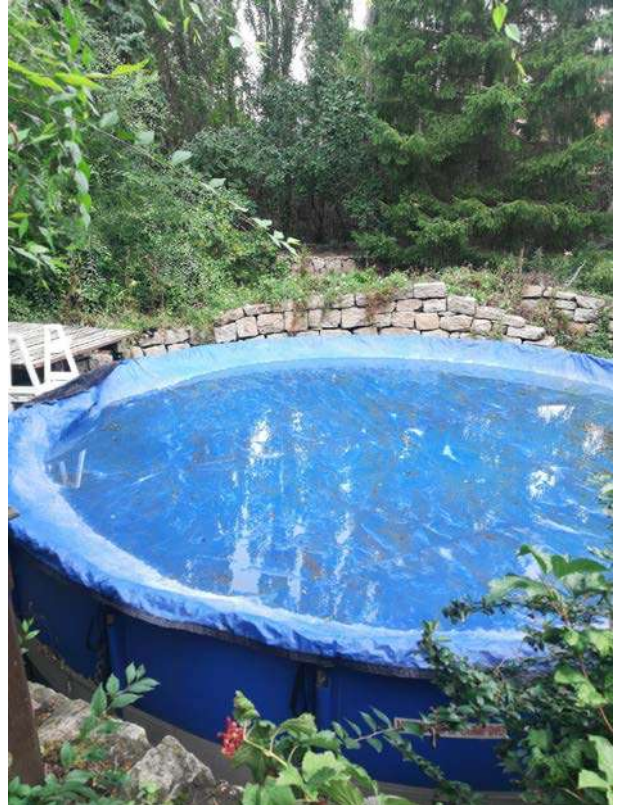








**Фотоматериалы жилого дома, площадью 250 кв. м.,
расположенного по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная
10-я, д. 48**





Данные, используемые в процессе оценки

Копии предоставленных документов

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок: вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955229			
Кадастровый номер:	55:36:130110:24		
Номер кадастрового квартала:	55:36:130110		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.1999		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	55:36:31:05:04:01:09:022:0000		
Адрес (местоположение):	Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК "Аквил"		
Площадь, м2:	1801		
Кадастровая стоимость, руб.:	1297170,25		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для коттеджного строительства, для индивидуальной жилой застройки		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок: вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955229			
Кадастровый номер:	55:36:130110:24		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома с социальным использованием или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок: вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5
19 августа 2020г. № КУВН-002/2020-13955229			
Кадастровый номер:		55:36:130110:24	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Грохотова Элеонора Александровна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/6 55-55-01/309/2010-893 30.11.2010 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	17.04.2019 06:07:40
		номер государственной регистрации:	55:36:130110:24-55/092/2019-5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № б/н, Выдан 12.04.2019 МРО по ОИП УФССП России по Омской области
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	30.11.2010 00:00:00
		номер государственной регистрации:	55-01/00-17/2004-144
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.06.2004
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
		основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 523/3, Выдан 20.05.2004 Документ нотариально удостоверен: Загатов А.Н. 839 Свидетельство о праве на наследство по закону, Выдан 13.10.2010 Документ нотариально удостоверен: 13.10.2010 Есипова С. П. 6413
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Грохотова Людмила Александровна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/6 55-55-01/309/2010-892 30.11.2010 00:00:00

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок: вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5
19 августа 2020г. № КУВН-002/2020-13955229			
Кадастровый номер:		55:36:130110:24	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	22.01.2020 08:59:17
		номер государственной регистрации:	55:36:130110:24-55/116/2020-8
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 85-4848835/5501, Выдан 21.01.2020 Отдел судебных приставов по Кировскому административному округу города Омска
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	06.08.2019 14:13:36
		номер государственной регистрации:	55:36:130110:24-55/107/2019-7
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 829797204/5501, Выдан 02.08.2019 Отдел судебных приставов по Кировскому административному округу города Омска
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.3	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	17.04.2019 06:07:40
		номер государственной регистрации:	55:36:130110:24-55/092/2019-5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № б/н, Выдан 12.04.2019 МРО по ОИП УФССП России по Омской области

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5
			Всего листов выписки: 13
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955229			
Кадастровый номер:		55:36:130110:24	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.4	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	30.11.2010 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	55-01/00-17/2004-144	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.06.2004	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 523/3, Выдан 20.05.2004 Документ нотариально удостоверен: Загитов А.Н. 839 Свидетельство о праве на наследство по закону, Выдан 13.10.2010 Документ нотариально удостоверен: 13.10.2010 Есипова С. П. 6413	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Лангер Вилтор Семенович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 1/3 1/3 55-01/00-6/1999-7382 25.05.1999 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.04.2019 06:07:40	
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:24-55/092/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № б/н, Выдан 12.04.2019 МРО по ОИП УФССП России по Омской области	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №4 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955229		Всего листов выписки: 13	
Кадастровый номер:		55:36:130110:24	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	30.11.2010 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	55-01/00-17/2004-144	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.06.2004	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 523/3, Выдан 20.05.2004 Документ нотариально удостоверен: Загитов А.Н. 839 Свидетельство о праве на наследство по закону, Выдан 13.10.2010 Документ нотариально удостоверен: 13.10.2010 Есипова С. П. 6413	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4 Грохотов Александр Владимирович	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4 Общая долевая собственность, 1/3 1/3 55-01/00-6/1999-7382 25.05.1999 00:00:00	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.04.2019 06:07:40	
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:24-55/092/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № б/н, Выдан 12.04.2019 МРО по ОИП УФССП России по Омской области	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №5 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 13		
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955229		
Кадастровый номер: 55:36:130110:24		
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.2	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	30.11.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:	55-01/00-17/2004-144
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.06.2004
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 523/3, Выдан 20.05.2004 Документ нотариально удостоверен: Загатов А.Н. 839 Свидетельство о праве на наследство по закону, Выдан 13.10.2010 Документ нотариально удостоверен: 13.10.2010 Есипова С. П. 6413
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №6 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 13		
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955229		
Кадастровый номер: 55:36:130110:24		
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Земельный участок: вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
19 августа 2020г. № КУВН-002/2020-13955229			
Кадастровый номер:		55:36:130110:24	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

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

Земельный участок: вид объекта недвижимости							
Лист №1 Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 13	
19 августа 2020г. № КУВН-002/2020-13955229							
Кадастровый номер:				55:36:130110:24			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проектирование, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	216°1.6'	1.09	данные отсутствуют	55:36:130110:28	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
2	1.1.2	1.1.3	217°52.5'	1.03	данные отсутствуют	55:36:130110:28	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
3	1.1.3	1.1.4	227°57.1'	0.69	данные отсутствуют	55:36:130110:28	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
4	1.1.4	1.1.5	244°12.8'	0.99	данные отсутствуют	55:36:130110:28	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
5	1.1.5	1.1.6	266°7.3'	1.18	данные отсутствуют	55:36:130110:28	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
6	1.1.6	1.1.7	275°45.9'	2.09	данные отсутствуют	55:36:130110:28	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
7	1.1.7	1.1.8	285°33.5'	3.47	данные отсутствуют	55:36:130110:28	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
8	1.1.8	1.1.9	285°52.7'	2.34	данные отсутствуют	55:36:130110:28	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
9	1.1.9	1.1.10	290°22.3'	3.65	данные отсутствуют	55:36:130110:28	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
10	1.1.10	1.1.11	292°8.3'	3.48	данные отсутствуют	55:36:130110:27	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, д. 45
11	1.1.10	1.1.10			данные отсутствуют	55:36:130110:140	адрес отсутствует
12	1.1.11	1.1.12	280°36.2'	2.07	данные отсутствуют	55:36:130110:27	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, д. 45
13	1.1.12	1.1.13	275°30.8'	2.6	данные отсутствуют	55:36:130110:27	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, д. 45
14	1.1.13	1.1.14	268°40.5'	1.73	данные отсутствуют	55:36:130110:27	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, д. 45
15	1.1.14	1.1.15	277°0.7'	3.11	данные отсутствуют	55:36:130110:27	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, д. 45
16	1.1.15	1.1.16	265°29.7'	1.66	данные отсутствуют	55:36:130110:27	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, д. 45
17	1.1.16	1.1.17	254°48.8'	1.45	данные отсутствуют	55:36:130110:27	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, д. 45
18	1.1.17	1.1.18	245°33.8'	6.14	данные отсутствуют	55:36:130110:27	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, д. 45
19	1.1.18	1.1.19	244°34.4'	4.73	данные отсутствуют	55:36:130110:27	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, д. 45
20	1.1.19	1.1.20	246°32.3'	6.28	данные отсутствуют	55:36:130110:27	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, д. 45
21	1.1.20	1.1.21	253°5.5'	2.61	данные отсутствуют	55:36:130110:27	г. Омск, ул. 10-я Солнечная, д. 45
22	1.1.21	1.1.22	286°55.3'	8.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	1.1.22	1.1.23	359°7.5'	33.4	данные отсутствуют	55:36:130110:29	Россия, Омская обл., г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №43
24	1.1.23	1.1.24	111°39.1'	6.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия			
М.П.							

Земельный участок						
вид объекта недвижимости						
Лист №2 Раздел 3.1			Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955229						
Кадастровый номер:				55:36:130110:24		
25	1.1.24	1.1.25	21°44.4'	5.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.25	1.1.26	290°53.9'	1.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.26	1.1.27	20°43.2'	2.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.27	1.1.28	78°40.7'	9.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.28	1.1.29	107°27.5'	2.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.29	1.1.30	112°19.1'	9.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.30	1.1.31	120°8.7'	26.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.31	1.1.32	205°38.2'	4.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.32	1.1.33	119°11.5'	23.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.33	1.1.34	232°13.6'	4.44	данные отсутствуют	55:36:130110:28 г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
35	1.1.33	1.1.33			данные отсутствуют	55:36:130110:11 г.Омск, ул. Пушкина, д.76, кв.65
36	1.1.34	1.1.35	231°56.3'	1.35	данные отсутствуют	55:36:130110:28 г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
37	1.1.35	1.1.36	240°7.8'	1.71	данные отсутствуют	55:36:130110:28 г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
38	1.1.36	1.1.37	261°13.3'	1.38	данные отсутствуют	55:36:130110:28 г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
39	1.1.37	1.1.38	272°16.1'	1.01	данные отсутствуют	55:36:130110:28 г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
40	1.1.38	1.1.39	290°35.8'	1.68	данные отсутствуют	55:36:130110:28 г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
41	1.1.39	1.1.40	289°0.8'	1.57	данные отсутствуют	55:36:130110:28 г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
42	1.1.40	1.1.41	278°0.3'	0.65	данные отсутствуют	55:36:130110:28 г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
43	1.1.41	1.1.42	238°14.5'	0.74	данные отсутствуют	55:36:130110:28 г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
44	1.1.42	1.1.1	222°50.3'	0.75	данные отсутствуют	55:36:130110:28 г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №1 Раздел 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 13				
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955229				
Кадастровый номер:		55:36:130110:24		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат Местная				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	16007.42	-98.97	-	-
2	16006.54	-99.61	-	-
3	16005.73	-100.24	-	-
4	16005.27	-100.75	-	-
5	16004.84	-101.64	-	-
6	16004.76	-102.82	-	-
7	16004.97	-104.9	-	-
8	16005.9	-108.24	-	-
9	16006.54	-110.49	-	-
10	16007.81	-113.91	-	-
11	16009.12	-117.13	-	-
12	16009.5	-119.16	-	-
13	16009.75	-121.75	-	-
14	16009.71	-123.48	-	-
15	16010.09	-126.57	-	-
16	16009.96	-128.22	-	-
17	16009.58	-129.62	-	-
18	16007.04	-135.21	-	-
19	16005.01	-139.48	-	-
20	16002.51	-145.24	-	-
21	16001.75	-147.74	-	-
22	16004.12	-155.53	-	-
23	16037.52	-156.04	-	-
24	16035.15	-150.07	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №2	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955229				
Кадастровый номер:		55:36:130110:24		
25	16039.94	-148.16	-	-
26	16040.36	-149.26	-	-
27	16043.03	-148.25	-	-
28	16044.93	-138.76	-	-
29	16044.04	-135.93	-	-
30	16040.44	-127.16	-	-
31	16027.24	-104.43	-	-
32	16023.26	-106.34	-	-
33	16011.74	-85.72	-	-
34	16009.02	-89.23	-	-
35	16008.19	-90.29	-	-
36	16007.34	-91.77	-	-
37	16007.13	-93.13	-	-
38	16007.17	-94.14	-	-
39	16007.76	-95.71	-	-
40	16008.27	-97.19	-	-
41	16008.36	-97.83	-	-
42	16007.97	-98.46	-	-
43	16007.42	-98.97	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Полное наименование органа регистрации прав

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13957118			
Кадастровый номер:		55:36:130110:21	
Номер кадастрового квартала:		55:36:130110	
Дата присвоения кадастрового номера:		05.04.2001	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Омская область, г Омск, Кировский АО, ул 10-я Солнечная, д 48	
Площадь, м2:		657	
Кадастровая стоимость, руб.:		473269.95	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		55:36:130110:111	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		жилое коттеджное строительство, для индивидуальной жилой застройки	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13957118			
Кадастровый номер:	55:36:130110:21		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13957118			
Кадастровый номер:	55:36:130110:21		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Грохотов Дмитрий Александрович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/2 55-55-01/028/2011-776 15.02.2011 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		17.04.2019 06:07:40
	номер государственной регистрации:		55:36:130110:21-55/092/2019-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № б/н, Выдан 12.04.2019 МРО по ОИП УФССП России по Омской области
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		16.11.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		55-55-01/296/2011-553
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.11.2011 по 17.05.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 523/4, Выдан 09.09.2011
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Грохотова Элеонора Александровна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/4 55-55-01/309/2010-902 26.11.2010 00:00:00

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

			Лист 4
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 10	
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13957118			
Кадастровый номер:		55:36:130110:21	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.04.2019 06:07:40	
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:21-55/092/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № б/н, Выдан 12.04.2019 МРО по ОИП УФССП России по Омской области	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	16.11.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	55-55-01/296/2011-553	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.11.2011 по 17.05.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 523/4, Выдан 09.09.2011	
1	Правообладатель (правообладатели):		1.3
			Трохотова Людмила Александровна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.3
			Общая долевая собственность, 1/4 55-55-01/309/2010-901 26.11.2010 00:00:00

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 5			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5
			Всего листов выписки: 10
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13957118			
Кадастровый номер:		55:36:130110:21	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	22.01.2020 08:59:17	
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:21-55/116/2020-8	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 85-4848835/5501, Выдан 21.01.2020 Отдел судебных приставов по Кировскому административному округу города Омска	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	06.08.2019 14:13:36	
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:21-55/107/2019-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 829797204/5501, Выдан 02.08.2019 Отдел судебных приставов по Кировскому административному округу города Омска	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.04.2019 06:07:40	
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:21-55/092/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № б/н, Выдан 12.04.2019 МРО по ОИП УФССП России по Омской области	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

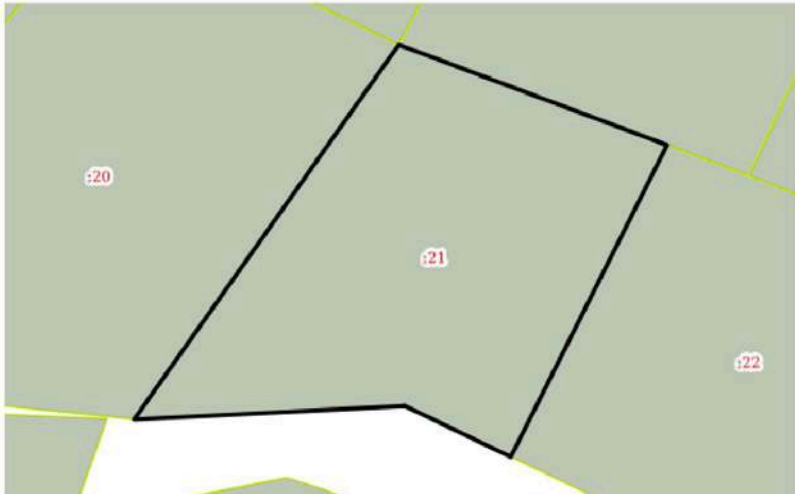
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №4 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 10		
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13957118		
Кадастровый номер: 55:36:130110:21		
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.4	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	16.11.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:	55-55-01/296/2011-553
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.11.2011 по 17.05.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 523/4, Выдан 09.09.2011
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №5 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 10		
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13957118		
Кадастровый номер: 55:36:130110:21		
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок: вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13957118			
Кадастровый номер:		55:36:130110:21	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

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

Земельный участок: вид объекта недвижимости							
Лист №1 Раздел 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1			Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 10							
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13957118							
Кадастровый номер:				55:36:130110:21			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	206°39.8'	26.05	данные отсутствуют	55:36:130110:22	г. Омск, ул. Красный Путь, дом №26 А, кв. 69; г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45
2	1.1.2	1.1.3	295°41.9'	8.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	180°0.0'	0.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	267°6.5'	20.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	35°17.9'	34.28	данные отсутствуют	55:36:130110:20	г. Омск, ул. Ямская, дом №43
6	1.1.6	1.1.1	110°27.9'	21.42	данные отсутствуют	55:36:130110:5	г. Омск, ул. Вавилова, д. 238; г. Омск, ул. 9-я Солнечная, д. 65
7	1.1.6	1.1.6			данные отсутствуют	55:36:130110:4	г.Омск, ул. 9-я Солнечная, д. 65; г. Омск, ул. 9-я Солнечная, д. 65

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №1 Раздел 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	
		Всего листов выписки: 10		
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13957118				
Кадастровый номер:		55:36:130110:21		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат Местная				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	16069.74	-110.27	-	-
2	16077.23	-130.34	-	-
3	16049.25	-150.15	-	0.3
4	16050.27	-129.96	-	0.3
5	16050.31	-129.96	-	0.3
6	16046.46	-121.96	-	-
7	16069.74	-110.27	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13956535			
Кадастровый номер:		55:36:130110:22	
Номер кадастрового квартала:		55:36:130110	
Дата присвоения кадастрового номера:		05.04.2001	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Омская область г. Омск, Кировский АО, ул. 10 Солнечная, д. 50	
Площадь, м2:		645	
Кадастровая стоимость, руб.:		465148.2	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		жилое коттеджное строительство, для индивидуальной жилой застройки	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
19 августа 2020г. № КУВН-002/2020-13956535			
Кадастровый номер:	55:36:130110:22		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
19 августа 2020г. № КУВН-002/2020-13956535			
Кадастровый номер:	55:36:130110:22		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Грохотов Дмитрий Александрович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/2 55-55-01/028/2011-780 15.02.2011 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		17.04.2019 06:07:40
	номер государственной регистрации:		55:36:130110:22-55/092/2019-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № б/н, Выдан 12.04.2019 МРО по ОИП УФССП России по Омской области
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		16.11.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		55-55-01/296/2011-553
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.11.2011 по 17.05.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 523/4, Выдан 09.09.2011
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Грохотова Элеонора Александровна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/4 55-55-01/309/2010-912 26.11.2010 00:00:00

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 10	
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13956535			
Кадастровый номер:		55:36:130110:22	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.04.2019 06:07:40	
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:22-55/092/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № б/н, Выдан 12.04.2019 МРО по ОИП УФССП России по Омской области	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	16.11.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	55-55-01/296/2011-553	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.11.2011 по 17.05.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 523/4, Выдан 09.09.2011	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Трохотова Людмила Александровна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 1/4 55-55-01/309/2010-911 26.11.2010 00:00:00

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 10	
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13956535			
Кадастровый номер:		55:36:130110:22	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	22.01.2020 08:59:17	
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:22-55/116/2020-8	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 85-4848835/5501, Выдан 21.01.2020 Отдел судебных приставов по Кировскому административному округу города Омска	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	06.08.2019 14:13:36	
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:22-55/107/2019-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 829797204/5501, Выдан 02.08.2019 Отдел судебных приставов по Кировскому административному округу города Омска	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.04.2019 06:07:40	
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:22-55/092/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № б/н, Выдан 12.04.2019 МРО по ОИП УФССП России по Омской области	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

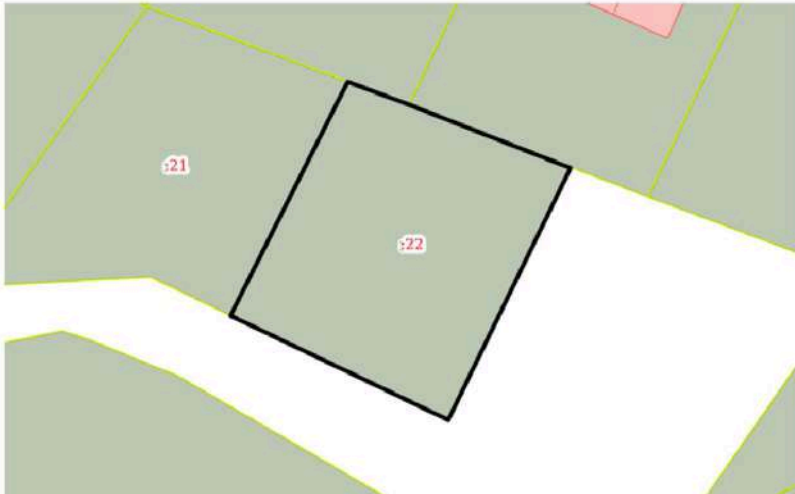
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №4 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 10		
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13956535		
Кадастровый номер: 55:36:130110:22		
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.4	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	16.11.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:	55-55-01/296/2011-553
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.11.2011 по 17.05.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 523/4, Выдан 09.09.2011
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №5 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 10		
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13956535		
Кадастровый номер: 55:36:130110:22		
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок: вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13956535			
Кадастровый номер:		55:36:130110:22	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

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

Земельный участок: вид объекта недвижимости									
Лист №1 Раздел 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1			Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 10	
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13956535									
Кадастровый номер:				55:36:130110:22					
Описание местоположения границ земельного участка									
№ п/п	Номер точки		Дирекционный	Горизонтальное	Описание закрепления на	Кадастровые номера	Сведения об адресах правообладателей смежных		
	началь	конеч	Угол	продолжение, м	местности	смежных участков	земельных участков		
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	1.1.1	1.1.2	111°23.0'	17.28	данные отсутствуют	55:36:130110:6	г. Омск, ул. Вавилова, д. 238		
2	1.1.2	1.1.3	205°55.9'	27.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	1.1.3	1.1.4	295°32.6'	24.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	1.1.4	1.1.5	26°39.8'	26.05	данные отсутствуют	55:36:130110:21	г. Омск, ул. Красный Путь, дом №26 А, кв. 69; г. Омск, ул. 10-я Солнечная, дом №45		
5	1.1.5	1.1.1	110°29.0'	6.54	данные отсутствуют	55:36:130110:5	г. Омск, ул. Вавилова, д. 238; г. Омск, ул. 9-я Солнечная, д. 65		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №1 Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10	
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13956535				
Кадастровый номер:		55:36:130110:22		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат Местная				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	16067.45	-104.14	-	-
2	16069.74	-110.27	-	-
3	16046.46	-121.96	-	-
4	16036.08	-100.24	-	-
5	16061.15	-88.05	-	-
6	16067.45	-104.14	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955991			
Кадастровый номер:		55:36:130110:111	
Номер кадастрового квартала:		55:36:130110	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 6667230; Условный номер 55-55-01/085/2009-955	
Адрес (местоположение):		Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 48	
Площадь, м2:		250	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		Жилой дом	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:		Кирпичные, Деревянные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2008	
Кадастровая стоимость, руб.:		1716787.5	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		55:36:130110:21	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		жилое	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955991			
Кадастровый номер:		55:36:130110:111	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955991			
Кадастровый номер:		55:36:130110:111	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Грохотов Дмитрий Александрович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/2 55-55-01/028/2011-773 15.02.2011 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1 вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		17.04.2019 06:07:40
	номер государственной регистрации:		55:36:130110:111-55/092/2019-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № б/н, Выдан 12.04.2019 МРО по ОИП УФССП России по Омской области
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		16.11.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		55-55-01/296/2011-553
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.11.2011 по 17.05.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 523/4, Выдан 09.09.2011
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Грохотова Элеонора Александровна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/4 55-55-01/309/2010-887 26.11.2010 00:00:00

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 8			
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955991			
Кадастровый номер:		55:36:130110:111	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.04.2019 06:07:40	
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:111-55/092/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № б/н, Выдан 12.04.2019 МРО по ОИП УФССП России по Омской области	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	16.11.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	55-55-01/296/2011-553	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.11.2011 по 17.05.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 523/4, Выдан 09.09.2011	
1	Правообладатель (правообладатели):		1.3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.3
			Трохотова Людмила Александровна
			Общая долевая собственность, 1/4
			55-55-01/309/2010-886
			26.11.2010 00:00:00

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание				Лист 5
вид объекта недвижимости				
Лист №3 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955991				
Кадастровый номер:		55:36:130110:111		
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	22.01.2020 08:59:17		
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:111-55/116/2020-8		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 85-4848835/5501, Выдан 21.01.2020 Отдел судебных приставов по Кировскому административному округу города Омска		
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.2	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	06.08.2019 14:13:36		
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:111-55/107/2019-7		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 829797204/5501, Выдан 02.08.2019 Отдел судебных приставов по Кировскому административному округу города Омска		
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.3	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	17.04.2019 06:07:40		
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:111-55/092/2019-5		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № б/н, Выдан 12.04.2019 МРО по ОИП УФССП России по Омской области		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

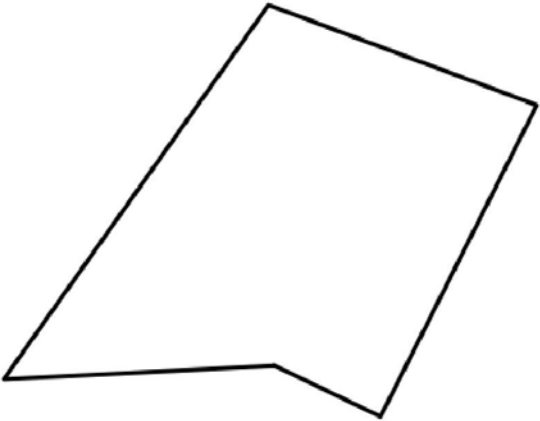
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист №4 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 8		
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955991		
Кадастровый номер:		55:36:130110:111
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.4	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	16.11.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:	55-55-01/296/2011-553
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.11.2011 по 17.05.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 523/4, Выдан 09.09.2011
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №5 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955991			
Кадастровый номер:		55:36:130110:111	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955991			
Кадастровый номер:		55:36:130110:111	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955159			
Кадастровый номер:		55:36:130110:109	
Номер кадастрового квартала:		55:36:130110	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 100560; Инвентарный номер 1010560; Условный номер 55-55-01/309/2010-861	
Адрес (местоположение):		Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45	
Площадь, м2:		614	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		Жилой дом	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1997	
Кадастровая стоимость, руб.:		6747110.92	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		55:36:130110:27	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		жилое	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-139551.59			
Кадастровый номер:		55:36:130110:109	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-139551.59			
Кадастровый номер:		55:36:130110:109	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Грохотова Людмила Александровна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/6 55-55-01/309/2010-862 30.11.2010 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	22.01.2020 08:59:17	
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:109-55/116/2020-8	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 854848835/5501, Выдан 21.01.2020 Отдел судебных приставов по Кировскому административному округу города Омска	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	06.08.2019 14:13:36	
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:109-55/107/2019-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 829797204/5501, Выдан 02.08.2019 Отдел судебных приставов по Кировскому административному округу города Омска	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 9
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955159			
Кадастровый номер:		55:36:130110:109	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.04.2019 06:07:40	
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:109-55/092/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № б/н, Выдан 12.04.2019 МРО по ОИП УФССП России по Омской области	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.4	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	30.11.2010 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	55-01/00-17/2004-144	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.06.2004	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 523/3, Выдан 20.05.2004 Документ нотариально удостоверен: Загитов А.Н. 839 Свидетельство о праве на наследство по закону, Выдан 13.10.2010 Документ нотариально удостоверен: 13.10.2010 Есипова С. П. 6411	
1	Правообладатель (правообладатели):		1.2 Грохотова Элеонора Александровна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2 Общая долевая собственность, 1/6 55-55-01/309/2010-861 30.11.2010 00:00:00

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955159		Всего листов выписки: 9	
Кадастровый номер:		55:36:130110:109	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.04.2019 06:07:40	
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:109-55/092/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № б/н, Выдан 12.04.2019 МРО по ОИП УФССП России по Омской области	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	30.11.2010 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	55-01/00-17/2004-144	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.06.2004	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 523/3, Выдан 20.05.2004 Документ нотариально удостоверен: Загитов А.Н. 839 Свидетельство о праве на наследство по закону, Выдан 13.10.2010 Документ нотариально удостоверен: 13.10.2010 Есипова С. П. 6411	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Лангер Виктор Семенович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 1/3 1/3 55-01/00-12/2000-29767 27.06.2000 00:00:00

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 6			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №4 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9			
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955159			
Кадастровый номер:		55:36:130110:109	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.04.2019 06:07:40	
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:109-55/092/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № б/н, Выдан 12.04.2019 МРО по ОИП УФССП России по Омской области	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	30.11.2010 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	55-01/00-17/2004-144	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.06.2004	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 523/3, Выдан 20.05.2004 Документ нотариально удостоверен: Загитов А.Н. 839 Свидетельство о праве на наследство по закону, Выдан 13.10.2010 Документ нотариально удостоверен: 13.10.2010 Есипова С. П. 6411	
1	Правообладатель (правообладатели):		1.4 Грохотов Александр Владимирович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.4 Общая долевая собственность, 1/3 1/3 55-01/00-12/2000-29767 27.06.2000 00:00:00

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №5	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 9	
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955159			
Кадастровый номер:		55:36:130110:109	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.04.2019 06:07:40	
	номер государственной регистрации:	55:36:130110:109-55/092/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № б/н, Выдан 12.04.2019 МРО по ОИП УФССП России по Омской области	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	30.11.2010 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	55-01/00-17/2004-144	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.06.2004	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 523/3, Выдан 20.05.2004 Документ нотариально удостоверен: Загитов А.Н. 839 Свидетельство о праве на наследство по закону, Выдан 13.10.2010 Документ нотариально удостоверен: 13.10.2010 Есипова С. П. 6411	
4	Договоры участия в долевом строительстве:		
	не зарегистрировано		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		
	данные отсутствуют		
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		
	данные отсутствуют		
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
	данные отсутствуют		
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
	данные отсутствуют		

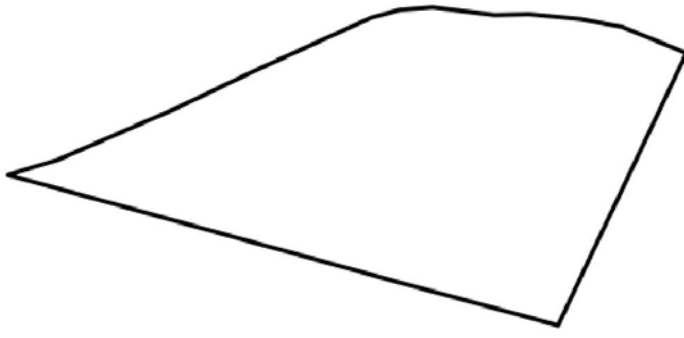
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №6 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955159			
Кадастровый номер:		55:36:130110:109	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9		
19 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13955159		
Кадастровый номер:		55:36:130110:109
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
		
Масштаб 1:200	Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству г. Омска

Нижеследующие организации (осуществляющие государственную кадастровую оценку земельных участков)

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

"14" 20 04. № 36/04-3703

В.1

1	Кадастровый номер	55:36:13 01 10:0024	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
4	Общие сведения							
5	Предыдущий номер : 55:36:31:05:04:01:09:022:0000							
6	Наименование участка Землепользование							
7	Местоположение : ХК "Акция" Кировский АО г.Омск ул.10 Солнечная Дом 45							
8	Категория земель :							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, тепловидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование /назначение/ : для коттеджного строительства							
10	Фактическое использование/характер деятельности :							
11	Площадь: 1801 кв.м	12	102620.98 руб.	13	0.5698 руб.	14	Базовая ставка арендной платы	
15	Сведения о правах Общая долевая собственность, список правообладателей прилагается на листе 2							
16	Особые отметки : площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Нормативная цена рассчитана по состоянию на 19.05.2004 г.							
17	Цель предоставления выписки : в соответствии с заявлением							
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок							
18.1	Регистрация документов в ОКУ							
18.2	Номер документа							
18.3	Номер документа							

Зам.руководителя
Должность

Петрушенко Ю.П.
Фамилия И.О.



Государственный земельный кадастр "Вильяса"

Кадастровый номер 55:36:13 01 10:0024

Список правообладателей по виду права Общая долевая собственность

- | № | Полное наименование правообладателя | Доля |
|---|-------------------------------------|------|
| 1 | Лангер В.С.;размер доли 1/3 | 1/3 |
| 2 | Грохотова Е.В.;размер доли 1/3 | 1/3 |
| 3 | Грохотов А.В.;размер доли 1/3 | 1/3 |

В.1

Лист №

2



Зам.руководителя

Должность

Петрушенков Ю.П.

Фамилия И.О.

подпись

63

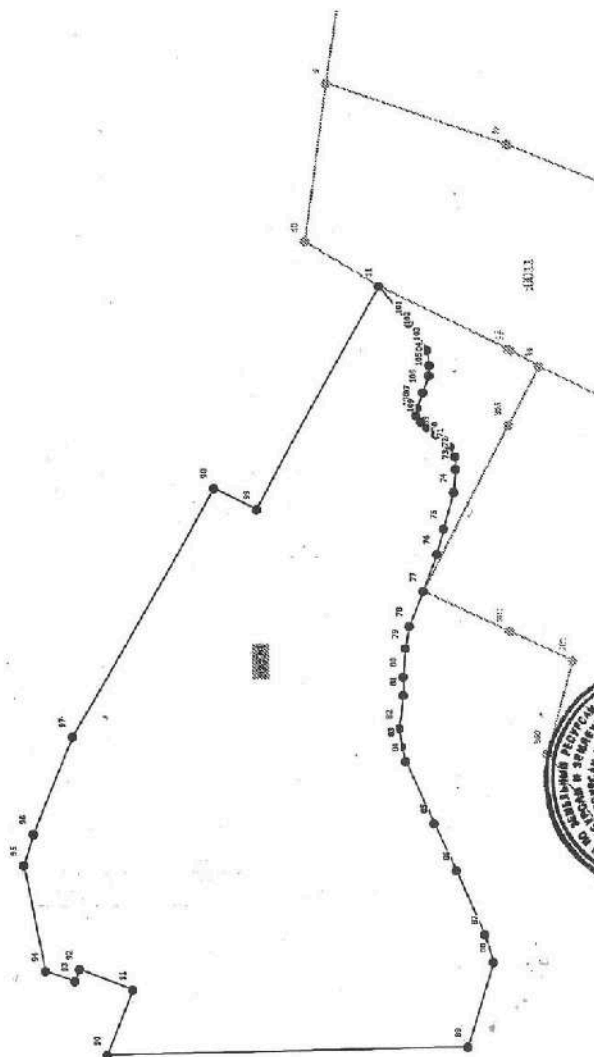
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

В.2

2 Лист № 2

Кадастровый номер 55:36:13 01 10:0024

План (чертеж, схема) границ земельного участка



Масштаб 1:500

Зам. руководителя

Должность

М.П.

подпись, дата 19.05.04

/ Петрушков Ю.П.
Функция И.О.

64

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом
(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект РФ Омская область, РФ

Административный район (округ) _____

Город (пос.) Омск

Район города Кировский округ

Улица (пер.) 10 Солнечная

Дом № 45 Строение (корпус) _____

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	1010530
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	39-21

Паспорт составлен по состоянию на 06.04.2009

Руководитель

М.П.



Шелухай М.
(фамилия И.О.)

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	3
2	Состав объекта	4
3	Сведения о правообладателях объекта	5
4	Ситуационный план	6
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	7
6	Полэтажный план Параметр	8
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	9
8	Отметки об обследованиях	10

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	жилой дом
2	Фактическое использование	по назначению
3	Год постройки	1997
4	Общая площадь жилого дома	614,0
5	Жилая площадь жилого дома	243,0
6	Число этажей надземной части	3
7	Число этажей подземной части	1
8	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

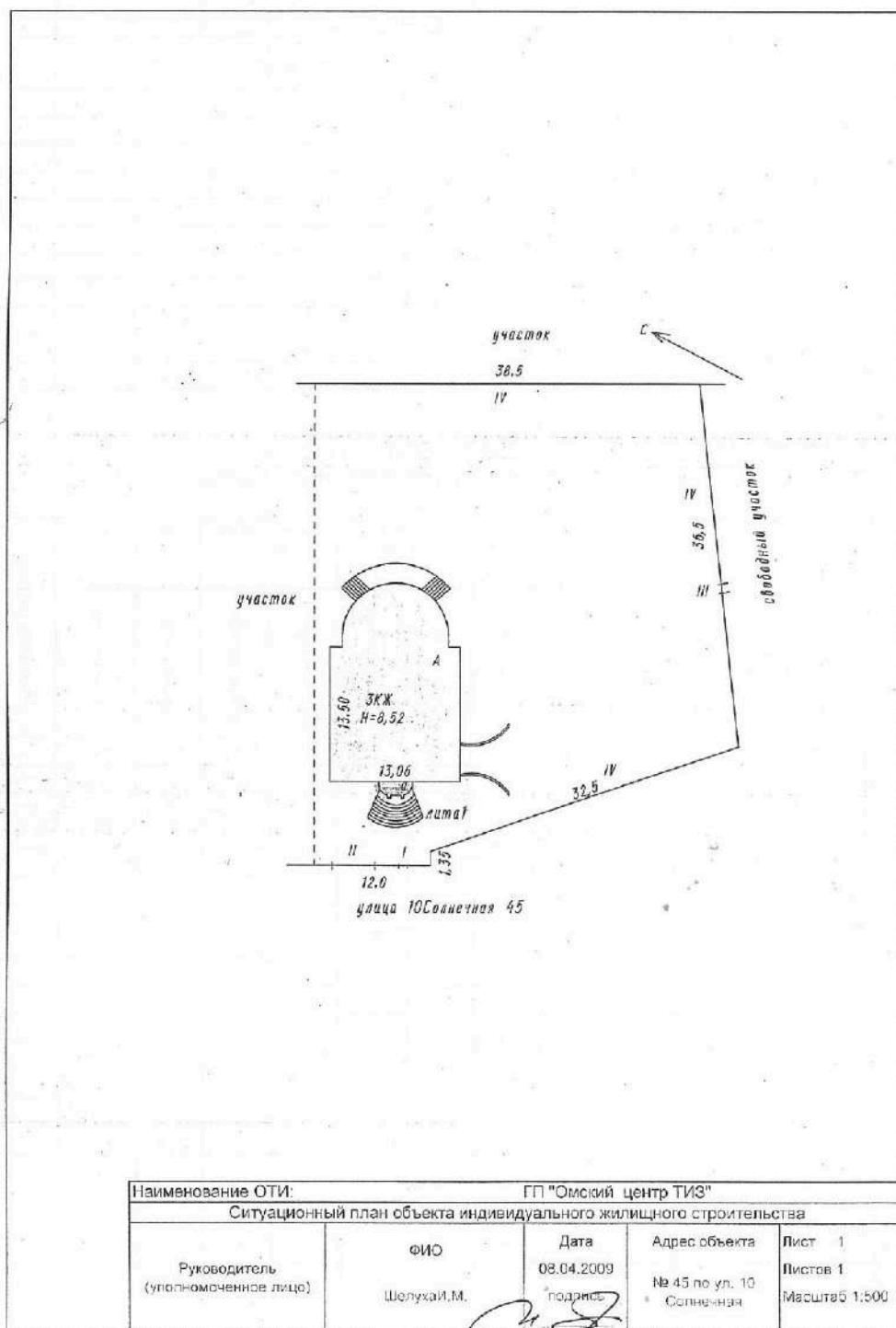
Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию / начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				Наименование параметра	Единица измерения	Всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	Основное строение	1997	Кирпичные	общая площадь	м2	307,8	227,6	3,09	1282	1241363
A	Подвалы (отопляемые)	1997	Кирпичные	общая площадь	м2	161,8		2,60	637	704210
A	Мансарда	1997	Кирпичные	общая площадь	м2	144,4		2,45	509	362146
a	Веранда (м3)	1997	Кирпичные	площадь	м2		3,7	2,99	11	7909
a1	Крыльцо	1997		площадь	м2		18,5	0,00	0	2848
a2	Крыльцо	1997		площадь	м2		21,0	0,00	0	3266
I	Калитка		Металлическая	протяженность	м	0,9		2,25	0	1079
II	Ворота		Металлические	протяженность	м	4,2		2,25	0	6621
III	Калитка		Металлическая	протяженность	м	0,65		2,25	0	1019
IV	Забор		Шлакоблоки	протяженность	м	115,4		2,25	0	56175

Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта (руб.) 2416634

**СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
(СХЕМА) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**



44

[illegible]

5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

[illegible]

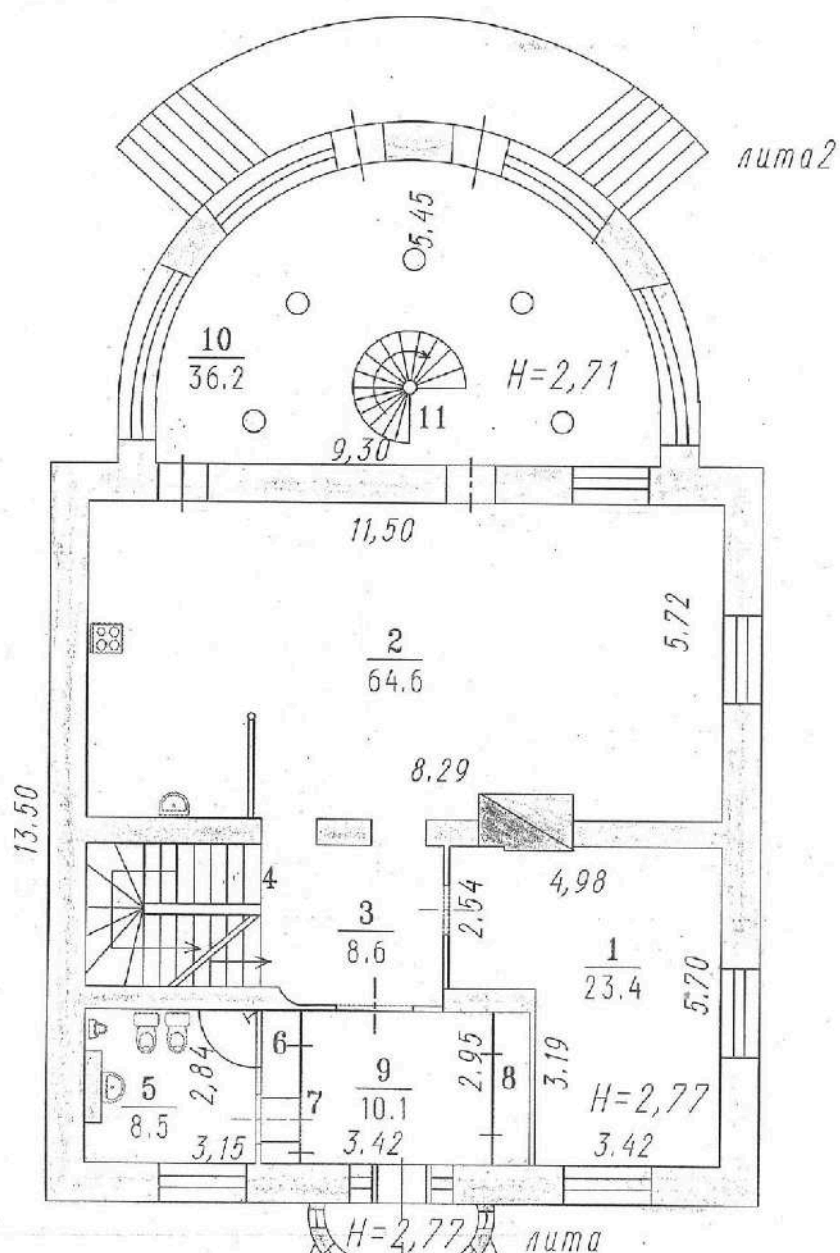
План подвала

13.50

13.06

Наименование ОТИ:		ГП "Омский центр ТИЗ"		
Постажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Шелухай М.	Дата 08.04.2009 подпись	Адрес объекта № 45 по ул. 10 Солнечная	Лист 4 Листов 1 Масштаб 1:100

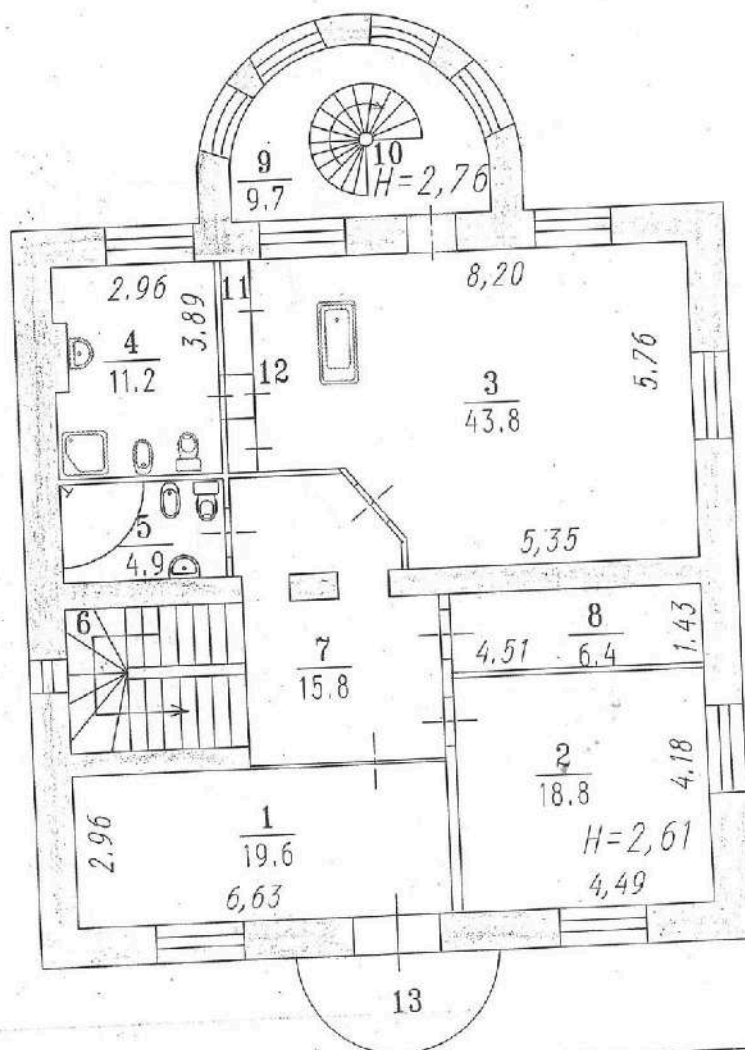
6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
План 1 этажа



Наименование ОТИ: ТП "Омский центр ТИЗ"				
Постажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист 4
	Щелухин И.М.	08.04.2000	№ 45 по ул. 10 общинная	Листов 2 Масштаб 1:100

6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

План 2 этажа

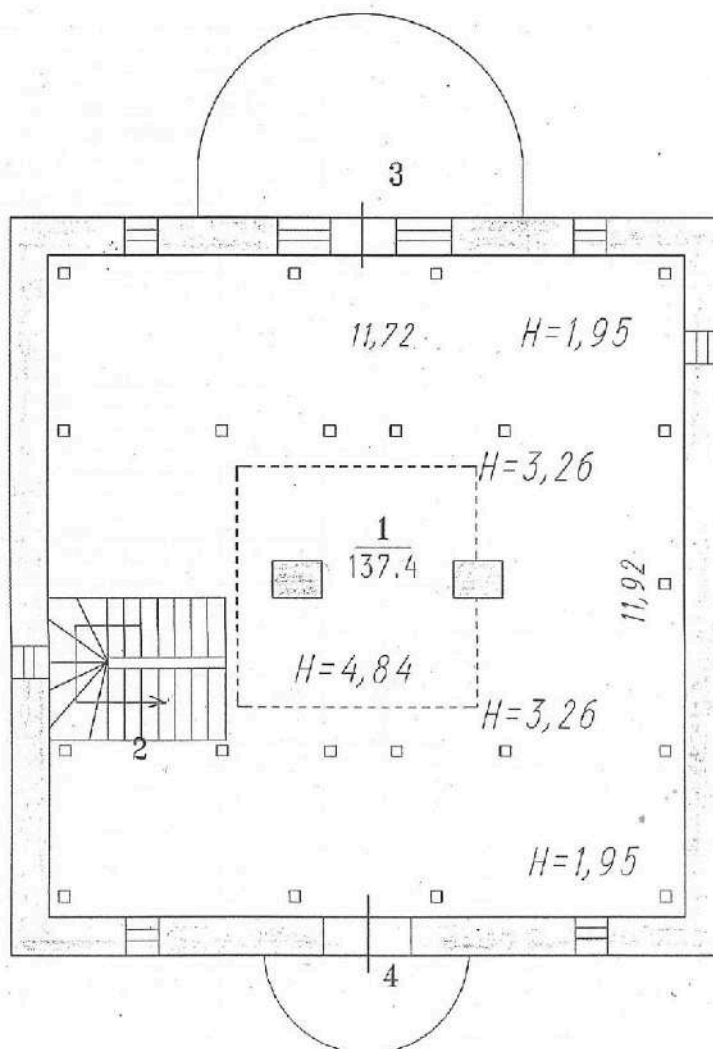


Наименование ОТИ:		ГП "Омский центр ТИЗ"		
Позэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Шелухай, М.	Дата 08.04.2009 подпись	Адрес объекта № 45 по ул. 10 Солнечная	Лист 4 Листов 3 Масштаб 1:100

6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

45

План мансардного этажа



Наименование ОТИ:		ГП "Омский центр ТИЗ"		
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Шелухин И.М.	Дата 08.04.2009 подпись 	Адрес объекта № 45 по ул. 10 Солнечная	Лист 4 Листов 4 Масштаб 1:100

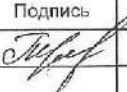
46

142

**Исчисление площадей и объемов жилого дома
и вспомогательных строений, сооружений**

№ на плане (лите- ра)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительн ый объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
A	Основное строение 1эт.	13.06×13.50	176,3	176,3	3,07	540
		$10.66 \times 1.17 + 4.97 \times 4.97 \times 3.14 / 2$	51,3	51,3	3,18	163
	2 этаж	13.06×13.50	176,3		2,91	515
		$1.14 \times 6.20 + 2.79 \times 2.79 \times 3.14 / 2$	19,3		3,31	64
		Итого	227,6	227,6		1282
A	Подвалы (отопливаемые)	$13.06 \times 13.50 + 10.66 \times 1.17 + 4.97 \times 4.97 \times 3.14 / 2$	227,6		2,80	637
A	Мансарда	$13.06 \times 13.50 + 5.38 \times 5.86$	207,8		2,45	509
a	Веранда (м3)	$(3.25 + 2.07) / 2 \times 1.32 + (0.25 \times 0.33) \times 2$	3,7	3,7	2,98	11
a1	Крыльцо	$(6.35 + 4.0) / 2 \times 2.96 + (3.20 \times 1.0) / 2 + (3.20 \times 1.0) / 2$	18,5	18,5		
a2	Крыльцо	$1.98 \times 2.0 + 1.98 \times 2.0 + (1.80 + 2.80) / 2 \times 1.98 + (1.80 + 2.60) / 2 \times 1.98 + (1.80 + 2.40) / 2 \times 1.98$	21,0	21,0		
		ИТОГО по основным строениям		270,8		2439
		ИТОГО по служебным строениям		0,0		0
		ИТОГО по сооружениям		0,0		0
		ИТОГО		270,8		2439

8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
06.04.2009	Тримаскина Л. М.		Шелухай.М.	

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

А Год постройки 1997

Число этажей 2

Год реконструкции (капитального ремонта)

Группа капитальности 1

	Наименование конструктивного элемента (КЭ)	Описание КЭ (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес КЭ после применения ценностного коэффициента	Износ, %	Физ. % износа к строению (гр. 7 x гр. 8) / 100	Текущие изменения	
									Износ, %	
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Стены	Фундамент			8	0					
	внутренняя и наружная	Кирпичные	Отдельные трещины	33	1,1	36,30	10	3,63		
	перегородка	Кирпичные	Трещины в местах сопряжения	2	1,2	2,40	10	0,24		
Перишпите	чердачное	ЖБбетонные плиты	Мелкие трещины	8	1,4	11,2	10	1,12		
	междустак-ное									
	подвальное									
	Крыша			8	0					
	Пол	Керамическая плитка, ламинат, линолеум	Стертость отдельных мест	7	1,7	11,90	10	1,19		
Проемы	оконные	Деревянные	Мелкие трещины в местах сопр.	10	1	10,00	10	1,00		
	дверные	Деревянные	Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения	4	1	4,00	10	0,40		
Отделка	внутренняя	Оштукатурено, облицовка кафельной плиткой	Мелкие трещины	10	2,4	24,00	10	2,40		
	наружная	Штукатурка с окраской	Волосные трещины	5	1	5,00	10	0,50		
Санитарно- и электротехнические устр-ва	горяч. водосн.			6	0					
	центр. отопл.	Водяное от. котла								
	водопровод	От городской центральной сети								
	канализация	В городскую сеть								
	электроосв.	Скрытая проводка								
	ванны и души	имеется								
	лечное отопл.									
	мусоропровод									
	газоснабжен.									
	напольные электроплиты	Имеется								
	телефон									
	радио									
	телевидение									
	сигнализация									
	вентиляция									
	лифт									
Прочие работы	лестницы, площадки	Деревянные	Мелкие трещины	1	1	1,00	10	0,10		
	крыльца									

Процент физического износа, приведенный к 100 по формуле

ИТОГО: 100 x 105,80 x 10,58

процент износа (гр. 9 x 100) / удельный вес (гр. 7)

10

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

Литера АГод постройки 1997Число этажей 2

Год реконструкции (капитального ремонта) _____

Группа капитальности 1

№ п/п	Наименование конструктивного элемента (КЭ)	Описание КЭ (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес КЭ после применения ценностного коэффициента	Износ, %	Физ. % износа к строению (гр. 7 x гр. 8): 100	Текущие изменения	
									Износ, %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент			6	0					
2	внутренняя и наружная	Кирпичные	Отдельные трещины	33	1,1	36,30	10	3,63		
	перегородка	Кирпичные	Трещины в местах сопряжения	2	1,2	2,40	10	0,24		
3	чердачное	Ж/бетонные плиты	Мелкие трещины	8	1,4	11,2	10	1,12		
	междуэтажное									
	подвальное									
4	Крыша			8	0					
5	Пол	Керамическая плитка, ламинат, линолеум	Стертость отдельных мест	7	1,7	11,90	10	1,19		
6	оконные	Деревянные	Мелкие трещины в местах сопр.	10	1	10,00	10	1,00		
	дверные	Деревянные	Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения	4	1	4,00	10	0,40		
7	внутренняя	Оштукатурено, облицовка кафельной плиткой	Мелкие трещины	10	2,4	24,00	10	2,40		
	наружная	Штукатурка с окраской	Волосные трещины	5	1	5,00	10	0,50		
Санитарно- и электротехнические устройства	горяч. водосн.			6	0					
	центр. отопл.	Водяное от собств. котла								
	водопровод	От городской центральной сети								
	канализация	В городскую сеть								
	электроосв.	Скрытая проводка								
	ванны и души	имеется								
	лечное отопл.									
	мусоропровод									
	газоснабжен.									
	напольные электроплиты	Имеется								
	телефон									
	радио									
	телевидение									
	сигнализация									
	вентиляция									
	лифт									
Прочие работы	лестницы, площадки	Деревянные	Мелкие трещины	1	1	1,00	10	0,10		
	крыльца									

ИТОГО: 100 X 105,80 X 10,58

Процент физического износа, приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\text{процент износа (гр. 9 x 100)}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$$

10

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

Литера Подвал

Год постройки 1997

Число этажей 1

Год реконструкции (капитального ремонта)

Группа капитальности 1

№ п/п	Наименование конструктивного элемента (КЭ)	Описание КЭ (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес КЭ после применения ценностного коэффициента	Износ, %	Физ. % износа к строению (гр. 7 x гр. 8) / 100	Текущие изменения	
									Износ, %	элемент к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	Ленточный бетонный	Мелкие трещины	3	2,1	6,30	10	0,63		
2	Стена	внутренняя и наружная	Кирпичные	38	0,8	30,40	10	3,04		
		перегородка	Кирпичные	2	1,2	2,40	10	0,24		
3	Перекрытия	чердачное	Ж/бетонные плиты	11	1,4	15,4	10	1,54		
		междуэтажное								
		подвальное								
4	Крыша									
5	Пол	Керамическая плитка	Мелкие трещины	11	1,7	18,70	10	1,87		
6	Проемы	оконные	Деревянные	7	1	7,00	10	0,70		
		дверные	Деревянные	3	1	3,00	10	0,30		
7	Отделка	внутренняя	Обштукатурено, облицовано кафелем, плиткой	16	2,4	38,40	10	3,84		
		наружная								
8	Санитарно- и электротехнические устройства	горяч. водосн.		8	0					
		центр. отопл.	Водяное от собств. котла							
		водопровод	От городской центральной сети							
		канализация	В городскую сеть							
		электроосв.	Скрытая проводка							
		ванны и души								
		печное отопл.								
		мусоропровод								
		газоснабжен.								
		напольные электроплиты								
		телефон								
		радио								
		телевидение								
9	Прочие работы	лестницы, площадки	Деревянные	1	1	1,00	10	0,10		
		крыльца								

ИТОГО: 100 X 122,60 X 12,26

Процент физического износа, приведенный к 100 по формуле

процент износа (гр. 9 x 100)
удельный вес (гр. 7)

10

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

Итера Мансард.этаж

Год постройки

1997

Число этажей 1

Год реконструкции (капитального ремонта)

Группа капитальности 1

№ п/п	Наименование конструктивного элемента (КЭ)	Описание КЭ (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес КЭ после применения ценностного коэффициента	Износ, %	Физ. % износа к строению (гр. 7 x гр. 8):100	Текущие изменения	
									Износ, %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент									
2	Стена	внутренняя и наружная	Кирпичные	Отдельные трещины	36	1,1	39,60	10	3,96	
		перегородка			3	0				
3	Перекрытия	чердачное	Деревянные	Мелкие трещины						
		междуэтажное			9	1,1	9,9	10	0,99	
		подвальное								
4	Крыша	Металлочерепица	Ослабление крепления	18	1,1	19,80	10	1,98		
5	Пол	Линолеум	Стертость ходовых мест	6	1,2	7,20	10	0,72		
6	Проемы	оконные	Деревянные	Мелкие трещины в местах сопр.	4	0,6	2,40	10	0,24	
		дверные			3	0				
7	Отделка	внутренняя	Слойки обои	Мелкие трещины	13	0,1	1,30	10	0,13	
		наружная			8	0				
8	Санитарно- и электротехнические устройства	горяч. водосн.								
		центр.отопл.	Водяное от собств.котла							
		водопровод								
		канализация								
		электроосв.	Скрытая проводка							
		ванны и души								
		печное отопл.								
		мусоропровод								
		газоснабжен.								
		напольные электроплиты								
		телефон								
		радио								
		телевидение								
		сигнализация								
		вентиляция								
9	Прочие работы	лестницы, площадки	Деревянные							
		крыльца								

Итого: 100 X 80,20 X 8,02

Процент физического износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр. 9} \times 100)}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

10

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

Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Веранда (м3)	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Крыльцо	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
	Литера Группа капитал. Материал, конструкция				Литера Группа капитал. Материал, конструкция			
Фундаменты	бетонный ленточный	14	1,00	14				
Стены	кирпичные	44	1,00	44				
Перегородки								
Перекрытия								
Крыша	железо	17	1,00	17				
Полы	кер.плитка	11	1,00	11				
Оконные проемы	деревянные	9	1,00	9				
Дверные проемы	деревянные	5	1,00	5				
Отделка внутренняя	штукатурено							
Отделка наружная	штукатурено							
Электроосвещение	скрытая проводка							
Прочие работы								
Итого		100	X	100,00		0	X	0,00
Физический износ		10%				10%		

Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Крыльцо	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера Группа капитал. Материал, конструкция	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
	Литера Группа капитал. Материал, конструкция							
Фундаменты								
Стены								
Перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Оконные проемы								
Дверные проемы								
Отделка внутренняя								
Отделка наружная								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого		0	X	0,00			X	
Физический износ		10%						

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

Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Веранда (м3)	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Крыльцо	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
	Литера а Группа капитал. Материал, конструкция				Литера а2 Группа капитал. Материал, конструкция			
Фундаменты	бетонный ленточный	14	1,00	14				
Стены	кирпичные	44	1,00	44				
Перегородки								
Перекрытия								
Крыша	железо	17	1,00	17				
Полы	кер.плитка	11	1,00	11				
Оконные проемы	деревянные	9	1,00	9				
Дверные проемы	деревянные	5	1,00	5				
Отделка внутренняя	оштукатурено							
Отделка наружная	оштукатурено							
Электроосвещение	скрытая проводка							
Прочие работы								
Итого		100	X	100,00		0	X	0,00
Физический износ		10%				10%		

Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Крыльцо	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера Группа капитал. Материал, конструкция	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
	Литера а1 Группа капитал. Материал, конструкция							
Фундаменты								
Стены								
Перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Оконные проемы								
Дверные проемы								
Отделка внутренняя								
Отделка наружная								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого		0	X	0,00			X	
Физический износ		10%						

Расчет инвентаризационной стоимости жилого дома
и вспомогательных строений, сооружений

Приложение №4

№ по плану (литеру)	Наименование зданий, сооружений	№ строения	№ таблицы	Измеритель (И)	Стоимость И по таблице (1989г.), руб	Ценностной коэффициент	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:				Стоимость И после применения ценностного коэф- та и поправок	объем - м3, площадь - м2, кол- во - шт.	Восстановительная стоимость в ценах 1989г., руб	Финансовый износ, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1989г., руб	Индекс изменения стоимости	Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта, руб
							климатический район	группа капитальности	водное	водопровод	канализация						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	Основное строение	сб/н	6	м3	31,20	1,08	1,00		2,84	0,23	1,05	37,19	1282	48038	10	41434	29,98
A1	Кудаалы (отопливаемый)	сб/н	7	м3	29,98	1,23	1,00		2,84	0,23	1,05	41,00	637	26117	10	23505	29,98
A2	Мансарда	сб/н	8	м3	32,55	0,80	1,00		2,84			26,88	509	14543	10	13008	29,98
a	Веранда (м3)	сб/н	11	м3	26,80	1,00	1,00					26,80	11	283	10	264	29,98
a1	Крыльцо	сб/н	12	м2	5,75	1,00	1,00					5,75	18,5	106	10	95	29,98
a2	Крыльцо	сб/н	12	м2	5,75	1,00	1,00					5,75	21	121	10	109	29,98
Всего по основным строениям													87218		76498	29,98	2351740
Всего по служебным строениям													0		0	29,98	0
I	Калитка	сб/н	25	м2	20,00	1,00	1,00					20,00	2	40	10	36	29,98
II	Ворота	сб/н	26	м2	25,83	1,00	1,00					25,83	9,6	245	10	221	29,98
III	Калитка	сб/н	26	м2	20,00	1,00	1,00					20,00	1,9	38	10	34	29,98
IV	Забор	сб/н	25	м2	7,50	1,00	1,00					7,60	259,7	1974	5	1875	28,98
Всего по ограждениям и сооружениям													2287		2165	29,98	84893
Итого													89515		80662	29,98	2418833

Кадастровый паспорт здания

(объект недвижимого имущества)

Лист № 1 Всего листов 2

Дата 18.04.2009 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 6667230

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: жилой дом

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Омская область
Район	Кировский Административный округ
Муниципальное образование	тип город наименование Омск
Населенный пункт	тип наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип улица наименование 10 Солнечная
Номер дома	48
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	A
Иное описание местоположения	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 250 м²
(тип) (значения) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: жилой дом

1.5. Этажность:

Количество этажей 1 количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: 55:36:13 01 10:21 ; 55:36:13 01 10:22.

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: л. А площадью 250,0 м² - право собственности не оформлено Договор купли земельного участка от 16.09.2008 г. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок по ул.10 Солнечная 48 от 17.10.2008 г. 55АВ № 798077. Кадастровая выписка № 36/08-16569 от 28.04.2008 г. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок по ул.10 Солнечная 50 от 17.10.2008 г. 55 АВ № 797987. Кадастровая выписка № 36/08 - 16570 от 28.04.2008 г.

1.10. Государственное предприятие Омской области "Омский центр технической инвентаризации и землеустройства". Свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, серия РН-I № 000047 от 26.09.2005г.

Руководитель (уполномоченное лицо)

Шелуха И.М.

(подпись, наименование должности)

(инициалы, фамилия)

Кадастровый паспорт здания

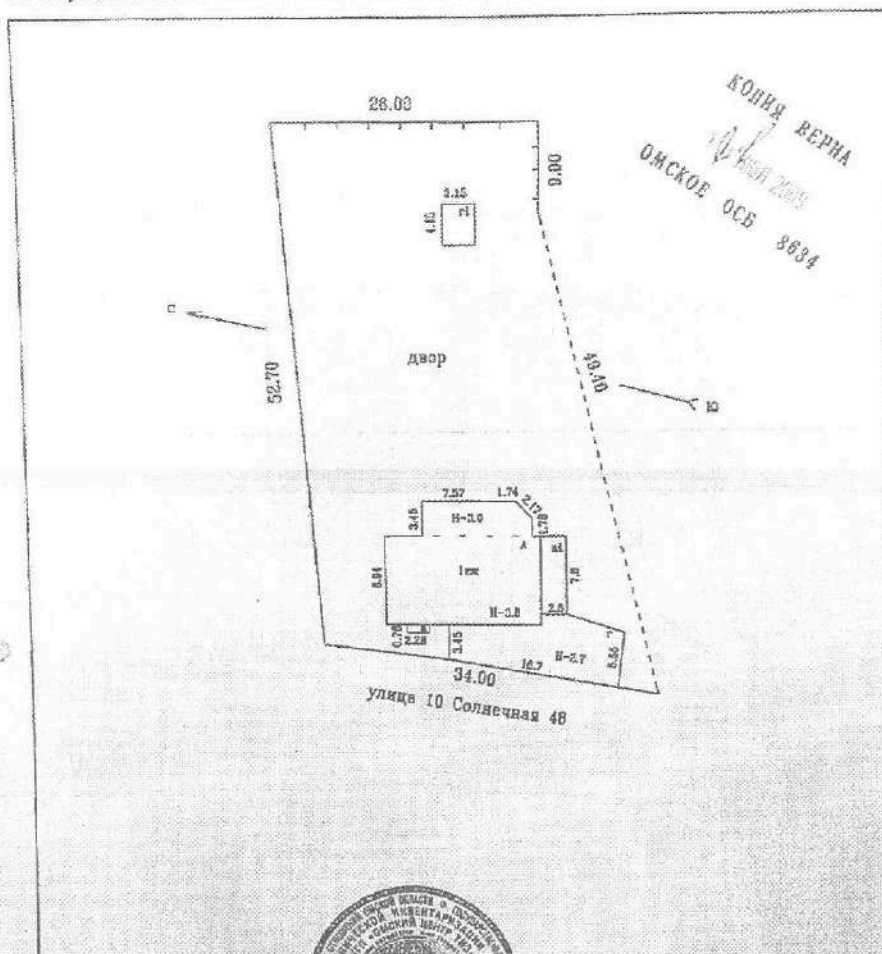
(для объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 8887230

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Руководитель (уполномоченное лицо)
(полное наименование должности)



Шелуха И.М.
(инициалы, фамилия)

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ
"ОМСКИЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА"

Наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом
(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект РФ Омская область, РФ
Административный район (округ) _____
Город (пос.) Омск
Район города Кировский округ
Улица (пер.) 10 Солнечная
Дом № 48 Строение (корпус) _____

КОПИЯ ВЕРНА
ОМСКОЕ ОСБ
8634

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	6667230
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 04.04.2009

Руководитель

М.П.



Шелуха И.М.

(Фамилия И.О.)

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	3
2	Состав объекта	4
3	Сведения о правообладателях объекта	5
4	Ситуационный план	6
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	7
6	Полэтажный план Параметр	8
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	9
8	Отметки об обследованиях	10

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	жилой дом
2	Фактическое использование	по назначению
3	Год постройки	2008
4	Общая площадь жилого дома	250
5	Жилая площадь жилого дома	109,3
6	Число этажей надземной части	1
7	Число этажей подземной части	1
8	Примечание	А площадью 250 м2 - право собственности не оформлено. Договор купли земельного участка от 16.09.2008 г. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок по ул.10 Солнечная 48 от 17.10.2008 г. 55 АВ № 798077.Кадастровая выписка № 36/08-16569 от 28.04.2008 г. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок по ул.10 Солнечная 50 от 17.10.2008 г 55 АВ № 797987. Кадастровая выписка № 36/08-16570 от 28.04.2008 г. Кадастровый номер 55:36:13 01 10:21; 55:36:13 01 10:22.

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

КОПИЯ ВЕРНА
17.11.2009
ОМСКОЕ УСБ 8034

**7. ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ
№ 48 по ул.10 Солнечная**

Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) кв.м	В том числе (кв.м)			Площадь помещений вспомогательного использования (подвалы, балконы, террасы, веранды) кв.м	Площадь помещений общего пользования кв.м	Высота м	Смонтировано перепланировка или перепланировка площадь кв.м	Примечание
					Общая площадь жилого помещения	жилая	подсобная					
под	1	1	Комната	28,8	28,8	28,8				2,40		
под	1	2	Коридор	8,0	8,0		8,0			2,40		
под	1	3	Котельная	12,7	12,7		12,7			2,40		
под	1	4	Бойлерная	5,3	5,3		5,3			2,40		
под	1	5	Кладовая	4,1	4,1		4,1			2,40		
под	1	6	Кладовая	3,9	3,9		3,9			2,40		
под	1	7	Коридор	7,6	7,6		7,6			2,40		
под	1	8	Кладовая	3,6	3,6		3,6			2,40		
под	1	9	Кладовая	10,3	10,3		10,3			2,16		
			Всего по подвалу:	84,3	84,3	28,8	55,5					
1	1	1	Прихожая	27,4	27,4		27,4			3,40		
1	1	2	Лестница	31,1	31,1		31,1			3,40		
1	1	3	Комната	80,5	80,5	80,5				3,40		
1	1	4	Сауна	5,8	5,8		5,8			3,40		
1	1	5	Душевая	0,9	0,9		0,9			3,40		
1	1	6	Туалет	1,8	1,8		1,8			3,40		
1	1	7	Коридор	5,7	5,7		5,7			3,40		
1	1	8	Комната отдыха	4,6	4,6		4,6			3,40		
1	1	9	Бассейн	7,9	7,9		7,9			3,40		
			Всего по I этажу:	165,7	165,7	80,5	85,2					
			Всего по дому:	250,0	250,0	109,3	140,7					

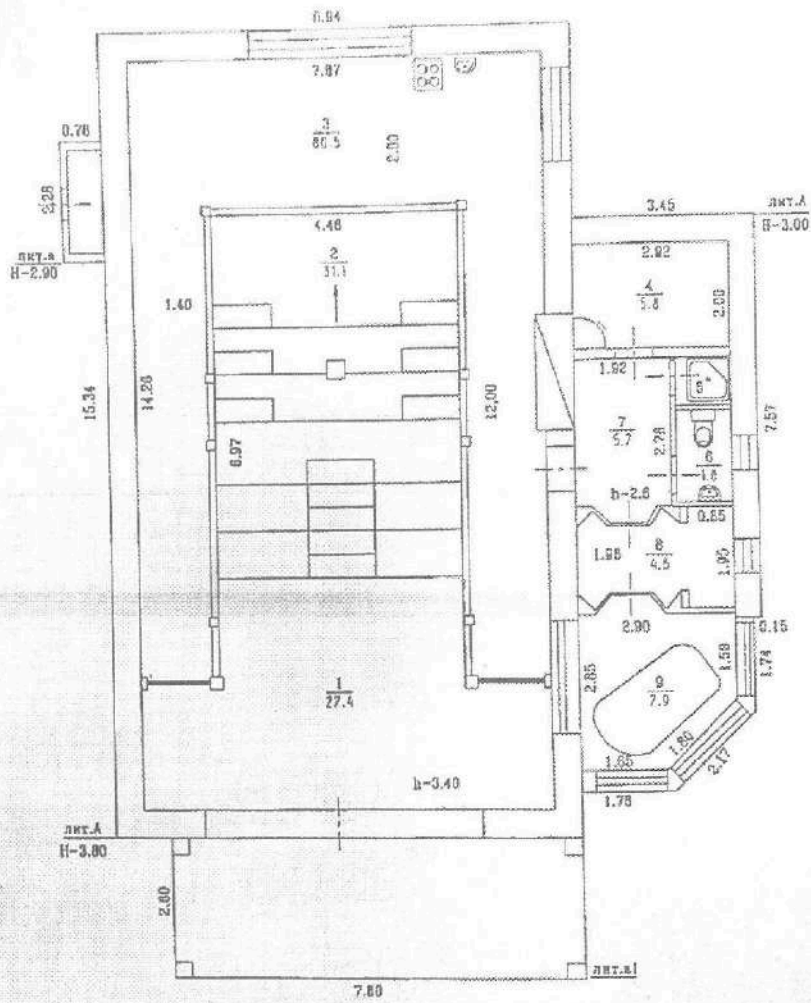
КОПЕЕ ВЕРНА
ОМСКОЕ ОБЪ 6834

6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

КОПИЯ ВЕРНА

ОМСКОЕ ГСБ 8631

1 этаж



Наименование ОТИ:		ГП "Омский центр ТИЗ"		
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист 2
	...	16.04.2009	№ 48 по ул. 10	Листов 2

8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата Обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
12.04.2009	Каримова М. А.	<i>Верна</i>	Шелуха И. М.	<i>[Signature]</i>

КОПИЯ ВЕРНА
10 МАЯ 2009
ОМСКОЕ ОБС
6634

2

1999

1405989

٢٠

3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

[illegible]

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

ра А Год постройки 2006

Число этажей 1

Год реконструкции (капитального ремонта)

Группа капитальности 3

Наименование конструктивного элемента (КЭ)	Описание КЭ, материал, конструкция, отделка и покрытие	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес по таблице						Физический износ, %	
					1	2	3	4	5	6	а	б
Стены	Фундамент	Ленточный бетонный	9	0,9	8,10							
	внутренняя и наружная	Кирпичные и бетонные	21	0,7	14,70							
	перегородка	Кирпичная	4	1,2	4,80							
Перекрытия	чердачное	Деревянное	8	0,95	7,60							
	междуэтажное											
	подвальное											
Полы	Ковролин	Из ковров	13	0,6	7,80							
	Пол	Дощатый, керамическая плитка, ламинированный паркет	6	1,7	10,20							
	Окonné	Деревянные, металлические	7	1	7,00							
Двери	дверные	Деревянные, металлические	3	0,6	1,80							
	внутренняя	Облицовка керамическими и мраморными плитками	11	2,4	26,40							
Окна	наружная	Брус	5	1,2	6,00							
Санитарно- и электротехнические устройства	горяч. водосн.	Центральное										
	холод. водосн.	Водное										
	водоснабжение	От городской центральной сети										
	канализация	В городскую сеть										
	электроосв.	Скрытая проводка										
	вентиляц. и кондиц.	Сист. вент.										
	отопление											
	муфтопровод											
	газоснабжение	Имеется										
	напольные электроплиты											
	телефон											
	радио											
	тепловидение	Имеется										
	сигнализация											
	вентиляция											
Полные работы	лестницы, площадки	Деревянные										
	крыша											

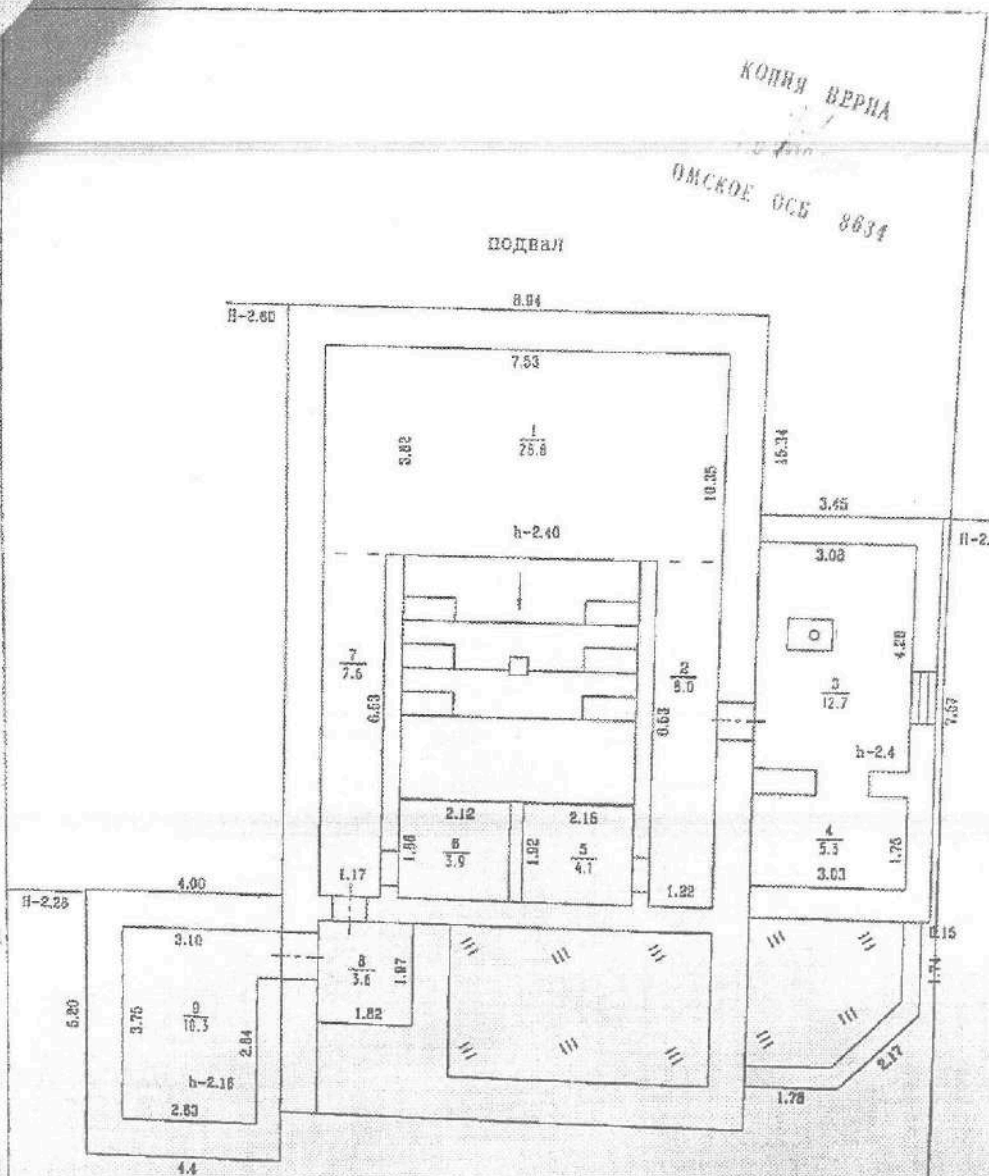
ОМСКОЕ ОСБ
12.11.2019

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

Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Тамбур	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Гараж	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
	Литера Группа капитал. Материал, конструкция				Литера Группа капитал. Материал, конструкция			
Фундаменты	Ленточный бетонный	14	0,00	12,60	Ленточный бетонный	21	0,00	18,60
Стены	Тесовые	31	1,00	31,00	Кирпичные	31	0,80	24,80
Перегородки					Деревянные	5	0,95	4,75
Перекрытия					Черепичная	21	0,80	16,80
Крыша	Черепичная	30	0,80	24,00	Бетонные			
Полы	Бетонные	10	0,80	8,00				
Оконные проемы					Металлические	7	0,80	5,60
Дверные проемы	Деревянные	4	0,80	3,20	Керамическая плитка	6	2,40	19,20
Отделка внутренняя	Обшивка дсп	6	0,70	4,20	Декор. штукатурка			
Отделка наружная	Сквозная малярная	5	0,70	3,50	Скрытая проводка			
Электроосвещение	Скрытая проводка							
Прочие работы								
Итого		100	X	85,50		100	X	90,05
Физический износ		0%				0%		

Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Терраса	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Беседка	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
	Литера Группа капитал. Материал, конструкция				Литера Группа капитал. Материал, конструкция			
Фундаменты	Столбчатый деревянный				Столбчатый деревянный			
Стены								
Перегородки								
Перекрытия								
Крыша	Из камыша				Брезентовая			
Полы					Дощатые			
Оконные проемы								
Дверные проемы								
Отделка внутренняя								
Отделка наружная								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого			X				X	
Физический износ		0%				0%		

6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



Наименование ОТИ:		ГП "Омский центр ТИЗ"			
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства					
Руководитель	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист	1
		16.04.2009			

Исчисление площадей и объемов жилого дома
и вспомогательных строений, сооружений

№ п/п плане (эта- жа)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площади, кв. м		Высота, м	Строительный объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
A	Основное строение	15,34*8,94	137,1	137,1	3,80	521
		$(3,45 \cdot 7,57) + (1,74 \cdot 3,3) + (1,51 \cdot 1,78) + (1,52 \cdot 1,51 / 2 \cdot 2,17)$	37,8	37,8	3,00	113
	Подвалы (отопливаемые)	$(3,45 \cdot 7,57) + (1,74 \cdot 3,3) + (1,51 \cdot 1,78) + (1,52 \cdot 1,51 / 2 \cdot 2,17)$	173,8	173,8	2,60	452
		6,20*4,00	20,8	20,8	2,30	49
a	Тамбур	0,78*2,28	1,8	1,8	2,90	5
a1	Терраса	2,60*7,00	20,3	20,3		
		ИТОГО по основным строениям	197,0	197,0		1140
Г	Сараж	$(3,45+5,55)/2 * 16,70 + (1,14 * 2,60) + (1,14 * 8,07)/2$	81,6	81,6	2,70	220
G1	Беседка	4,15*3,15	13,1	13,1		
		ИТОГО по служебным строениям		94,7		220

Приложение №2

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

Подвал

Год постройки 2008

Число этажей

Год реконструкции (капитального ремонта)

Группа капитальности 3

№ п/п	Наименование конструктивного элемента (КЭ)		Описание КЭ (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Коэффициент	Удельный вес КЭ после применения коэффициента	Износ, %	Физ. % износа к строению (по 7 стр. п. 16.0)	Текущие изменения	
										Износ, %	
										элементы	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент		Бетонный		5	0.9	2.70				
2	Стены	внутренняя и наружная	Кирпичные		36	1	36.00				
		перегородка	Кирпичные		2	0.8	1.60				
3	Перегородки	чердачное	Деревянные		11	0.95	10.45				
		междустаканное									
		подвальное									
4	Крыша										
5	Пол		керамическая плитка		11	1.7	18.70				
6	Двери	оконные	Деревянные створчатые		7	1	7.00				
		дверные	Деревянные		3	0.8	2.40				
7	Отделка	внутренняя	Декоративная штукатурка		15	0.7	11.20				
		наружная									
8	Санитарно- и электротехнические устройства		горяч. водопров.								
			холод. водопров.	От городской центральной сети							
			канализация	В городскую сеть							
			электроосв.	Скрытая проводка							
			ванная и душ								
			плечное отопл.								
			музоропровод								
			пароснабжени.								
			напольные электроплиты								
			телефон								
			радио								
			телевидение	Имеется							
			сигнализация								
вентиляция											
лифт											
9	Прочие работы		гостиницы, площадки								
			крыльца								
Итого					100	X	92.65	X	0.00		

**Расчет инвентаризационной стоимости жилого дома
и вспомогательных строений, сооружений**

И в вспомогательных строениях, сооружениях																			
№ на плане (лп 253)	Наименование зданий, сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель (И)	Стоимость И по таблице (1959г.), руб	Ценностной коэффициент	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость И после применения ценностного коэф- та и поправок	Объем - м ² , площадь - м ² , куб. м - м ³	Вспомогательная стоимость в ценах 1959г. руб	Финансовый индекс, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1959г. руб	Индекс изменения стоимости	Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта, руб
							климатический район	состояние капитальности	водоснабжение	отопление	санитарно- техническое	канализация							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
A	Основное строение	сб/н	3	м ²	28,57	1,01	1,00		2,84	0,23	1,05	32,98	634	20523	0	20523	29,96	614893	
	Подвалы (отопливаемые)	сб/н	7	м ³	29,99	0,92	1,00		2,84	0,23	1,05	31,70	591	15692	0	15692	29,96	475625	
a	Тамбур	сб/н	10	м ³	23,10	0,97	1,00						20,10	5	101	0	101	29,96	3026
a1	Терраса	сб/н	12	м ²	77,22	1,00	1,00						77,22	20,3	1568	0	1568	29,96	45977
Всего по основным строениям															36074		36074	29,96	1140697
Г	Гараж	сб/н	14	м ²	30,38	0,90	1,00						27,34	220	6015	0	6016	29,96	180209
Г1	Беседка	сб/н	12	м ²	85,83	1,00	1,00						85,83	13,1	652	0	652	29,96	25325
Всего по служебным строениям															6677		6677	29,96	200035
I	Забор	сб/н	25	м ³	31,01	1,00	1,00						31,01	67	2078	0	2078	29,96	62257
Всего по объектам и сооружениям															2078		2078	29,96	62257

ИТОГО

47029

47029

29,96

1408589

КОПИЯ ВЕРНА

ОМСКОЕ ОСБ 8634

**7. ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ
№ 48 по ул. 10 Солнечная**

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений используемых), кв.м	В том числе (кв.м)			Площадь помещений вспомогательного использования (подвалы, балконы, террасы, веранды), кв.м	Площадь помещений общего пользования кв.м	Высота, м	Средняя переусредненная или пересчитанная площадь кв.м	Примечание
						общая площадь жилого помещения	капит.	подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	под	1	1	Комната	28,8	28,8	28,8				2,40		
A	под	1	2	Коридор	8,0	8,0		8,0			2,40		
A	под	1	3	Хотельная	12,7	12,7		12,7			2,40		
A	под	1	4	Бойлерная	5,3	5,3		5,3			2,40		
A	под	1	5	Кладовая	4,1	4,1		4,1			2,40		
A	под	1	6	Кладовая	3,9	3,9		3,9			2,40		
A	под	1	7	Коридор	7,6	7,6		7,6			2,40		
A	под	1	8	Кладовая	3,0	3,0		3,0			2,40		
A	под	1	9	Кладовая	10,3	10,3		10,3			2,40		
				Всего по подвалу:	64,3	64,3	28,8	35,5			2,40		
A	1	1	1	Прихожая	27,4	27,4		27,4			2,40		
A	1	1	2	Лестница	31,1	31,1		31,1			2,40		
A	1	1	3	Комната	80,5	80,5	80,5				2,40		
A	1	1	4	Сауна	5,8	5,8		5,8			2,40		
A	1	1	5	Душная	0,9	0,9		0,9			2,40		
A	1	1	6	Туалет	1,8	1,8		1,8			2,40		
A	1	1	7	Коридор	5,7	5,7		5,7			2,40		
A	1	1	8	Комната отдыха	4,6	4,6		4,6			2,40		
A	1	1	9	Бассейн	7,9	7,9		7,9			2,40		
				Всего по 1 этажу:	165,7	165,7	80,5	85,2					
				Всего по дому:	250,0	250,0	109,3	140,7					

КОПИЯ ВЕРНА

ОМСКОЕ УСБ 8834

Объект - аналог № 1 для оцениваемых земельных участков

← → ↻ avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_576988676

Омск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

Участок 9 сот. (ИЖС) 830 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 10 августа в 00:24



8 960 980-17-07

Написать сообщение

Продавец
Матвей
На Avito с февраля 2011
Завершено 78 объявлений

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 576988676, 8301 (+10)

Площадь: 9 сот., Расстояние до города: в черте города

Омская область, Омск, 1-й Чистый пер.
р-н Кировский Показать карту

Участок под ИЖС 8, 8 сот. Чукреевка. Свет на улице есть. Возможность подвести газ и воду. Соседи активно застраиваются. Кадастровый номер 55:36:13:01:26:822

← → ↻ pk.rosreestr.ru/#/search/54.970978198508746,73.24063

участки 55:36:130126:822

55:36:130126:822
Омская область г. Омск, Кировский АО, тоо Пищевик

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:130126:822
Кадастровый квартал:	55:36:130126
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Омская область г. Омск, Кировский АО, тоо Пищевик
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	677 476,8 руб.
Дата определения КС:	01.01.2014
Дата внесения сведений о КС:	21.01.2015
Дата утверждения КС:	10.01.2015
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	880 кв. м
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
По документу:	Индивидуально-жилищное строительство



Объект - аналог № 2 для оцениваемых земельных участков

← → ↺ avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1779271989

Омск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Назад

Следующее →

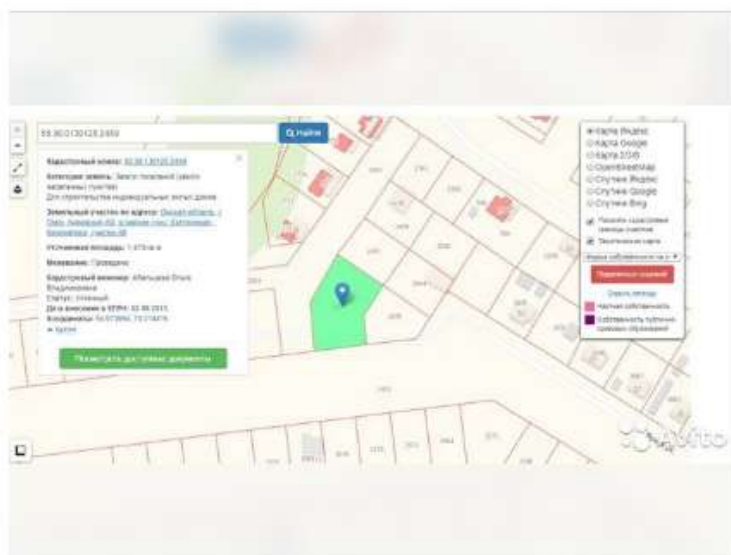
Участок 15 сот. (ИЖС)

✓ 1 200 000 ₽

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

17 августа в 12:04



8 904 588-21-66

Написать сообщение

Айман

Частное лицо

На Авито с июля 2012

Завершено 5 объявлений



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1779271989, ☎ 2774 (+3)

Площадь: 15 сот.; Расстояние до города: в черте города

Омская область, Омск, Коттеджная ул.
р-н Кировский

[Показать карту](#)

Продается участок в 15 соток под ИЖС. ДОЛИНА НИЩИХ.

Участок находится в долине нищих (черта города) между улицей Коттеджная и Кондратьюка, участок №60, кадастровый номер и точная площадь участка указана на ситуационном плане участка (см. фото). Плодородная земля, в экологически чистом месте, угловой участок.

Один из самых больших участков на улице (см. первое фото), возможность провести, газ, воду и свет реален, есть соседи.

Рядом мега. Документы к продаже готовы.

Собственник. Реальному покупателю возможен торг!

Объект аналог № 3 для оцениваемых земельных участков

← → ↻

avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_1371486535

Список · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Покупка (ИЖС)

Назад · Следующий

Участок 8 сот. (ИЖС)

700 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 31 августа в 09:36

8 908 795-43-73

Написать сообщение

Наталья

Частное лицо

На Avito с апреля 2015

Завершено 17 объявлений

2 объявления пользовались

Подписан на продавца

№ 1371486535 · 2828 (-5)

Площадь: 8 сот.; Расстояние до города: в черте города

Омская область, Омск, квартал Долина нищих, р-н Кировский

Участок между ул. Коттеджная-Кондратьева имеет разрешение на строительство, проект дома, проведено электричество. Номер участка 2442

← → ↻

pkk.rosreestr.ru/#/search/54.9757387340

Участки

55:36:130125:2442

×

🔍

55:36:130125:2442

Омская область, г Омск, Кировский АО, район улиц Коттеджная-Кондратьева (уч 6)

План ЗУ →

План КК →

📄

☆

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:130125:2442
Кадастровый квартал:	55:36:130125
Статус:	Учтенный
Адрес:	Омская область, г Омск, Кировский АО, район улиц Коттеджная-Кондратьева (уч 6)
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	547 704 руб.
Дата определения КС:	01.01.2014
Дата внесения сведений о КС:	21.01.2015
Дата утверждения КС:	10.01.2015
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	800 кв. м
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
По документу:	Для строительства индивидуальных жилых домов

avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9.2_sot_izhs_337703052

[Назад](#) [Следующее —](#)

✓ 780 000 ₺

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)

8 906 991-37-74

Написать сообщение



Д

Подписаться на продавца

№ 337703052, ☎ 8177 (+10)

172

Объект - аналог № 1 для оцениваемых жилых домов

← → ↺ avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_275_m_na_uchastke_11.4_sot._959564801

Омск · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Коттеджи

Назад

Следующее →

Коттедж 275 м² на участке 11.4 сот.

7 850 000 ₽

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

Вчера в 13:57



Площадь дома: 275 м²

Площадь участка: 11.4 сот.

Расстояние до города: в черте города

Материал стен: кирпич

Вид объекта: коттеджи

Этажей в доме: 3

Омская область, Омск, 12-я Любинская ул., 11
р-н Кировский

[Показать карту](#)

Дом 2005 г постройки. Стены кирпич. Перекрытия ж/б. Подвал сухой!!! (хорошая гидроизоляция). Состояние дома требует минимального ремонта, можно заехать и жить. Один взрослый собственник. ДКП 2011г. Межевание есть! Подходит под ипотеку. Чистая продажа. Хороший архитектурный проект - верхние этажи спальная зона. Всего 5 комнат, 2 санузла, летняя кухня. В доме есть сауна, небольшой бассейн. Благоустроенная придомовая территория. Участок 11 соток. По участку проведено электричество, водопровод. Готова площадка под зону барбекю (с фундаментом под печь). Шаговая доступность до жилого микрорайона и ближайшей остановки. Подъезд к дому асфальтирован. Вся улица заселена. Продаем в связи с переездом. Реальному покупателю торг.

8 965 323-00-55

Анна

Частное лицо

На Авито с апреля 2016

Завершено 98 объявлений



8 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 959564801, 11899 (+18)



О продавце

Объект - аналог № 2 для оцениваемых жилых домов

← → ↻ avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_380_m_na_uchastke_10_sot_1354477907

Омск · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Коттеджи

Назад

Следующее →

Коттедж 380 м² на участке 10 сот.

✓ 9 600 000 ₽

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

24 августа в 10:17



8 962 050-03-02

Написать сообщение
Отвечает около часа

артем

Агентство

На Авито с марта 2012

Завершено 63 объявления

22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:

Артем

№ 1354477907, ☎ 6478 (+10)



Площадь дома: 380 м²

Материал стен: кирпич

Площадь участка: 10 сот.

Вид объекта: коттеджи

Расстояние до города: в черте города

Этажей в доме: 4

Омская область, Омск, 7-я Солнечная ул., 46
р-н Кировский

[Показать карту](#)

Продается коттедж от собственника, есть гараж на 3 машины, 2 санузла, все удобства, также отдельно учитывается подвальное помещение. ТРЕБУЕТСЯ косметическое обновление ремонта!! Цена указана при покупке наличными. ВОЗМОЖЕН ОБМЕН НА КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ!!!

Объект - аналог № 3 для оцениваемых жилых домов

← → ↺ avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_277_m_na_uchastke_8.5_sot_1687318769

Омск · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Коттеджи

Назад

Следующее →

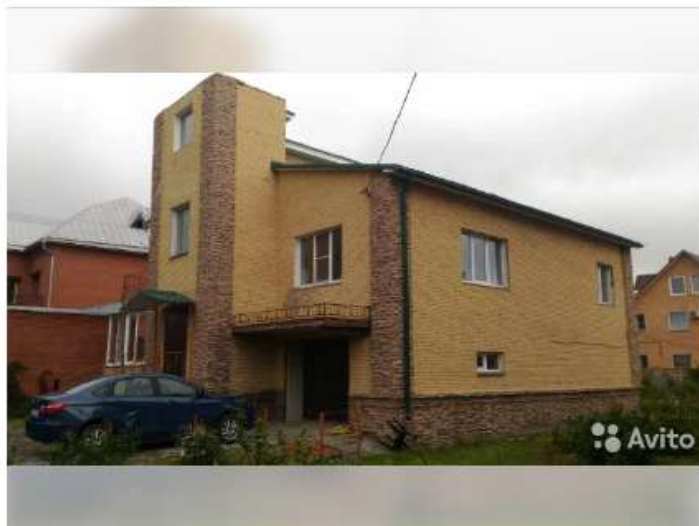
Коттедж 277 м² на участке 8.5 сот.

✓ 7 800 000 ₽

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

30 августа в 16:57



Площадь дома: 277 м²

Материал стен: кирпич

Площадь участка: 8.5 сот.

Вид объекта: коттеджи

Расстояние до города: в черте города

Этажей в доме: 2

Омская область, Омск, 9-я Солнечная ул., 16
р-н Кировский

[Показать карту](#)

2-этажный коттедж 277 м² (кирпич) на участке 8.5 сот., в черте города.

Благоустроенный коттедж, с приличной отделкой внутри (ремонт сделан в 2016 году). Все коммуникации подведены, отапливается газовым котлом. Имеется все, что нужно для комфортного проживания. На первом этаже дома расположены кухня, гостиная, ванная комната, санузел. На втором этаже санузел и 4 комнаты. Отапливаемый гараж. На территории участка имеются баня, помещения хозяйственного назначения.

Один собственник. Реальному покупателю хороший торг.

8 983 623-09-04

Написать сообщение

Михаил

Частное лицо

На Авито с сентября 2017

Завершено 3 объявления

M

Подписаться на продавца

№ 1687318769, ☎ 5491 (+23)

Объект - аналог № 4 для оцениваемых жилых домов

← → ↺ avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_381_m_na_uchastke_15_sot._1689969422

Омск · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Коттеджи

Назад

Следующее →

Коттедж 381 м² на участке 15 сот.

✓ 9 290 000 ₽

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

29 августа в 23:10



8 905 943-04-74

Написать сообщение

Мария Вячеславовна
Частное лицо
На Авито с мая 2014
Завершено 29 объявлений



6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1689969422, ☎ 15744 (+4)



Площадь дома: 381 м²

Материал стен: кирпич

Площадь участка: 15 сот.

Вид объекта: коттеджи

Расстояние до города: в черте города

Этажей в доме: 3

Омская область, Омск, 9-я Солнечная ул.
р-н Кировский

Показать карту

← → ↺ avito.ru/omsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_381_m_na_uchastke_15_sot._1689969422

Омская область, Омск, 9-я Солнечная ул.
р-н Кировский

Показать карту

✓ 9 290 000 ₽

8 905 943-04-74

Написать сообщение

Мария Вячеславовна
Частное лицо
На Авито с мая 2014
Завершено 29 объявлений



6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1689969422, ☎ 15744 (+4)

Превосходный, просторный дом, в котором есть все необходимое для гармоничной жизни и комфортного отдыха. Внутренняя отделка выполнена в светлых тонах, с использованием качественных импортных материалов. Хорошее зонирование пространства позволит вместить большую дружную семью. В доме 3 жилых этажа, 5 уровней, на которых располагаются 7 комнат и вместительная кухня-столовая, три санузла с душевыми кабинами. На первом этаже имеется сауна и бассейн. Окна ПВХ ориентированы на все стороны света, что делает дом очень светлым. По всей площади полы с подогревом, что делает дом очень теплым. Дом полностью готов к проживанию, подключен к центральным коммуникациям: водоснабжения, газоснабжения (отдельно стоящая котельная - внутри 2 газовых котла), канализации. В доме имеется просторное подвальное помещение со спортзалом и комнатой для хранения солений.

На участке 15 соток удобно и функционально располагаются постройки: огромный теплый, кирпичный гараж (70 кв.м), вмещает грузовую газель и легковую машину, к гаражу пристроен гостевой теплый 1-комнатный домик, так же имеются 2 теплицы, одна из которых кирпичная на фундаменте, кроме того имеется большая баня еще имеется летняя веранда для семейных посиделок и большой, глубокий бассейн. Участок правильной формы, место сухое.

На приусадебном участке посадки плодовых и ягодных деревьев: виноград несколько сортов, яблоня, вишня, груши, абрикосы, рябина, смородина красная и черная, малина, ежевика клубника, калина, черноплодка и д.р. более 50 кустов, ёлки, липа, берёза, можжевельник, туя, сирень всех цветов.

Документы готовы, подходит как для покупки за наличный расчет, так и для ипотеки любого вида.

Копии документов исполнителя и оценщика

Диплом является государственном документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 000504



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-П № 046010

Настоящий диплом выдан
Антону Николаевичу
в том, что он(а) с 20 сентября 2013 по 13 июля 2013 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Смоленской химической
университет
по программе: «Специальности
природных наук»

Государственная аттестационная комиссия решением от 13 июля 2013
удостоверяет право (соответствие квалификации) Антон
Антон Николаевич
на ведение профессиональной деятельности в сфере природных наук
специальности: «Природные науки»
Город Смоленск 2013



СмолГУ, ОГРН: 5004013012-40

N₂ 010710-1

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

ВЫДАН

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Виноградова Антона Николаевича

(Ф.И.О. заявителя или полномочного представителя организации)

о том, что

Виноградов Антон Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 01.06.2018 г. за регистрационным № 559

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Общий трудовой стаж(лет) – 16

Стаж в оценочной деятельности(лет) – 6

Жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; информация о фактах обращения взыскания на средства компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков отсутствует.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «16» апреля 2019г.

Дата составления выписки «16» апреля 2019г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

М.П.

 Митимулина Д.В.

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

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190E0B40R4135

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ВИНОГРАДОВ АНТОН НИКОЛАЕВИЧ****Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Страховая премия	
30 000 000 (Тридцать миллионов рублей 00 копеек).	11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек).	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,039% от страховой суммы.	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «30» октября 2019 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» октября 2019 г.	по «23» октября 2020 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, помеченным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

М.П. / С.А. Сеникова /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «24» октября 2019 г.