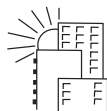


ОТЧЕТ № 558/102019 об определении рыночной стоимости жилого дома и земельного участка

Заказчик:	Трубицын Владимир Дмитриевич в лице финансового управляющего Фурсова Сергея Викторовича
Субъект (субъекты) права:	Трубицын Владимир Дмитриевич, паспорт 42 12 № 761920, выдан Отделом УФМС России по Липецкой области в г. Ельце
Объекты оценки:	Жилой дом, назначение: жилой дом. Площадь: общая 75,2 кв. м. Количество этажей: 1 Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов для размещения домовладения, общей площадью 833 кв. м.
Адрес (местоположение):	Россия, Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 25
Дата оценки:	04.10.2019 г.
Срок проведения оценки:	04.10.2019 г.- 15.10.2019 г.
Дата составления отчета:	04.10.2019 г.

Липецк

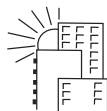


Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (на основании Отчета № 558/102019)

Настоящее заключение содержит ключевую информацию о результатах проведенной оценки рыночной стоимости объектов недвижимости и составлено на основании фактов и суждений, изложенных в Отчете № 558/102019 от «04» октября 2019 года относительно характеристик и величины стоимости объектов оценки.

Данная информация приведена ниже:

Наименование объектов оценки	Жилой дом, назначение: жилой дом. Площадь: общая 75,2 кв. м. Количество этажей: 1 Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов для размещения домовладения, общей площадью 833 кв. м.
Месторасположение объектов оценки:	Россия, Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 25
Заказчик объектов оценки:	Трубицын Владимир Дмитриевич в лице финансового управляющего Фурсова Сергея Викторовича
Субъект (субъекты) права	Трубицын Владимир Дмитриевич, паспорт 42 15 № 975052, выдан Отделом УФМС России по Липецкой области в г. Ельце 20.11.2015 г.
Основание для проведения оценки:	Договор № 558 от 04 октября 2019 г. между Трубицыным Владимиром Дмитриевичем и Индивидуальным предпринимателем Гатиловой Оксаной Витальевной
Исполнитель:	ИП Гатилова Оксана Витальевна
Юридический адрес исполнителя:	398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28,
Банковские реквизиты:	р/сч 40802810701900000007 в АКБ «ТКПБ» (ОАО) г. Тамбов, к/сч 30101810600000000755
Контактные телефоны исполнителя:	8-910-739-16-39, (4742) 71-13-31
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Цель оценки:	Определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.02 года (с изменениями и дополнениями) рыночной стоимости для утверждения начальной цены продажи имущества (прав) на торгах
Назначение оценки:	Утверждение начальной цены продажи имущества (прав) на торгах
Дата проведения оценки:	04 октября 2019 г.
Рыночная стоимость объектов недвижимости на дату оценки, руб.	1 899 000,00 руб. (один миллион восемьсот девяносто девять тысяч рублей)
В том числе:	
Жилой дом, назначение: жилой дом. Площадь: общая 75,2 кв. м. Количество этажей: 1 Расположенный по адресу: Россия, Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 25	1 132 000,00 руб. (один миллион сто тридцать две тысячи руб.)
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов для размещения	767 000,00 (семьсот шестьдесят семь тысяч руб.)



ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

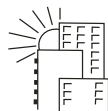
домовладения, общей площадью 833 кв. м.
Расположенный по адресу:
Россия, Липецкая область, г. Елец, ул.
Колхозная, д. 25

Оценщик



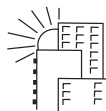
О. В. Гатилова

О. В. Гатилова



Содержание

Заключение	2
об определении рыночной стоимости объектов недвижимости	2
Содержание	4
1. Основные факты и выводы	5
1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.2 Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.3 Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки составляет:	5
1 899 000,00 руб.	5
(один миллион восемьсот девяносто девять тысяч рублей).	5
1.4 Задание на оценку	6
1.5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	8
1.5.1 Сведения о заказчике	8
1.5.2 Сведения об исполнителе	8
1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.7 Описание объектов оценки	9
1.7.1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки	9
1.7.2. Перечень документов, предоставленных заказчиком	11
2. Характеристика объекта оценки	11
2.1 Анализ местоположения объектов оценки	11
2.2 Описание объектов оценки	12
3. Социально-экономическая характеристика Липецкой области	18
4. Характеристика г. Ельца Липецкой области	24
5. Краткий анализ рынка жилой недвижимости и земельных участков под жилое строительство	26
5. Краткий анализ рынка жилой недвижимости и земельных участков под жилое строительство	26
6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	29
7. Описание процесса оценки	32
8. Общие понятия оценки, подходы к оценке	32
8.1 Терминология	32
8.2 Обзор и выбор подходов	33
9. Оценка объектов недвижимости	35
9.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка	35
9.2 Расчет рыночной стоимости жилого дома сравнительным подходом	43
10. Выводы и заключения о стоимости объектов оценки	53
11. Декларация	54
12. Используемая литература	55
Приложение №1 – Копии документов заказчика	56
Приложение № 2 - Копии документов оценщика	58



1. Основные факты и выводы

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты оценки	Жилой дом, назначение: жилой дом. Площадь: общая 75,2 кв. м. Количество этажей: 1 Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов для размещения домовладения, общей площадью 833 кв. м.
Адрес объектов оценки	Россия, Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 25
Субъект (субъекты) права	Трубицын Владимир Дмитриевич, паспорт 42 15 № 975052, выдан Отделом УФМС России по Липецкой области в г. Ельце 20.11.2015 г.

1.2 Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	1 899 000,00
Доходный подход	Не применялся

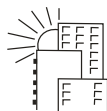
1.3 Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки составляет:

Рыночная стоимость объектов недвижимости на дату оценки, руб.	1 899 000,00 руб. (один миллион восемьсот девяносто девять тысяч рублей)
В том числе:	
Жилой дом, назначение: жилой дом. Площадь: общая 75,2 кв. м. Количество этажей: 1 Расположенный по адресу: Россия, Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 25	1 132 000,00 руб. (один миллион сто тридцать две тысячи руб.)
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов для размещения домовладения, общей площадью 833 кв. м. Расположенный по адресу: Россия, Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 25	767 000,00 (семьсот шестьдесят семь тысяч руб.)

Оценщик

*О.В. Гатилова*

О. В. Гатилова



1.4 Задание на оценку

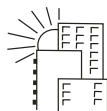
На основании договора № 558 от 04 октября 2019 г. Оценщик производит оценку следующего имущества

№п/п	Адрес объектов оценки	Наименование объектов оценки
1	Россия, Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 25	Жилой дом, назначение: жилой дом. Площадь: общая 75,2 кв. м. Количество этажей: 1
2		Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов для размещения домовладения, общей площадью 833 кв. м.
Имущественные права на объекты на объект оценки		право собственности: (на дом); право собственности (на земельный участок)

Цель оценки	Определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.02 года (с изменениями и дополнениями) рыночной стоимости для утверждения начальной цены продажи имущества (прав) на торгах
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Утверждение начальной цены продажи имущества (прав) на торгах
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут применяться лишь для целей и задач, указанных в отчете
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	04.10.2019 г.
Дата обследования объекта оценки	04.10.2019 г.
Срок проведения оценки	04.10.2019 г. - 15.10.2019 г.
Дата составления отчета	15.10.2019 г.
Основание для оказания услуг	Договор № 558 от 04.10.2019 г.
Порядковый номер отчета	558/102019
Задачи проведения оценки	Сбор данных, систематизация и анализ информации, необходимой для проведения оценочных работ; Обследование объектов оценки; Обоснование методологии расчетов, проведение расчетов величины рыночной стоимости объекта оценки; Подготовка отчета об оценке;
Перечень использованных при проведении оценки данных	Документация, характеризующая правовые, качественные, технические параметры объектов оценки; Информация о социально-экономическом развитии региона; Информация о техническом состоянии объектов оценки; Нормативно-справочная база; Информация о среднестатистических рыночных ценах на состав объектов

В том числе по разделам с указанием источников получения:

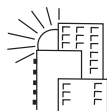
Информация о Заказчике и Исполнителе	Документы Исполнителя, подтверждающие право ведения оценочной деятельности; Документы Заказчика на оцениваемый объект
Социально-экономические условия развития региона, в границах которого расположен объект оценки:	Информация о социально-экономическом развитии региона, полученная в результате изучения документов и публикаций Сайт администрации Липецкой области.
Характеристика объекта оценки:	Информация о количественных и качественных характеристиках объектов оценки, полученная в результате изучения технической документации и визуального осмотра объектов.



	Сведения о реальном физическом состоянии объектов.
Методология оценки и проведение соответствующих расчетов, обоснование величины рыночной стоимости объекта:	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327 Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года; Специальная литература и методические материалы по оценке; Нормативно-справочная информация; Сведения о ценах и характеристиках аналогов и идентичных объектов из разных источников: договоров о сделках купли-продажи, сайтов Интернета, объявлений о продаже в печатных изданиях «Моя реклама», «Из рук в руки», «Авито» и др.

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1	В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных Заказчиком.
2	От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
3	Оценщик предполагает отсутствие каких либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
4	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 там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
5	Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права, в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.
6	Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
7	Заказчик обеспечивает личное ознакомление Оценщика с объектом оценки.
8	В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество, не проводилась.
9	Работы по освидетельствованию объекта оценки выполнены в объеме, согласованном с Заказчиком. Осмотр объекта оценки произведен визуально, без применения средств технического контроля.
10	Расчеты выполнены на основе копий документов, представленных Заказчиком оценки, а также исследования рынка услуг, проведенного Оценщиком.
11	Результаты оценки являются действительными на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразится на объекте оценки, и таким образом, повлиять на его стоимость.
12	Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
13	Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
14	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете.



15	В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщики выступают как консультанты.
16	Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания документов, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия.
17	Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рублях.
18	Копия настоящего отчета, не заверенная печатью Оценщика, считается недействительной.
19	Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающий условий и являются личными непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводом Оценщика.
20	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 ФСО-1).
21	Настоящий анализ проведен исключительно для целей отчуждения объекта оценки. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для цели реализации в течении 6 месяцев, с даты составления настоящего отчета об оценке.

1.5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

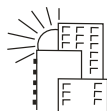
1.5.1 Сведения о заказчике

ФИО	Трубицын Владимир Дмитриевич в лице финансового управляющего Фурсова Сергея Викторовича
Документ, удостоверяющий личность	паспорт 42 15 № 975052, выдан Отделом УФМС России по Липецкой области в г. Ельце 20.11.2015 г.
Адрес регистрации	Россия, Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 25

1.5.2 Сведения об исполнителе

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы:	Индивидуальный предприниматель Гатилова Оксана Витальевна
Юридический адрес:	398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28
Почтовый адрес:	398059, г. Липецк, ул. ул. Неделина, д. 15, кв. 28
ОГРНИП:	№ 30448221840058
Дата регистрации	2 июля 2004 г.
Банковские реквизиты:	р/сч 40802810701900000007 в АКБ «ТКПБ» (ОАО) г. Тамбов, к/сч 30101810600000000755
Контактные телефоны:	(4742) 39-16-39, (4742) 71-13-31
e-mail:	Land48@yandex.ru

Оценщик	Гатилова Оксана Витальевна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в Российском государственном гуманитарном университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №768480 от 12 января 2008 г. Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н. П. Пастухова» № 166 от 20.03.2012 г. Удостоверение о повышении квалификации 362402897642,



	регистрационный номер 1370/12238, выданное Автономной Некоммерческой Образовательной Организацией «Региональный Банковский Учебный Центр» 28 декабря 2015 года, Квалификационный аттестат № 014739-1 от 21.09.2018 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	СРО «Российское общество оценщиков», дата вступления: 11 ноября 2011 г., регистрационный № 007693
Наименование и место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик	СРО «Российское общество оценщиков», 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	САО «ВСК», страховой полис № 18260В4280018, страховая сумма 3 000 000,00 (три миллиона) руб., срок действия полиса с 01 ноября 2018 г. по 31 октября 2019 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет (с 15.12.2004 г.)

Копии профессиональных свидетельств специалиста, принимающего участие в исследовании приведены в Приложении к Отчету

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Не привлекались
---	-----------------

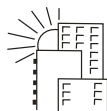
1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

1	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
2	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
3	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
5	Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327
6	Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721.
7	Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015).

1.7 Описание объектов оценки

1.7.1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Тип оцениваемого имущества	Жилой дом, земельный участок
Месторасположение имущества	Россия, Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 25
Имущественные права на объект оценки	право собственности на жилой дом; право собственности на земельный участок
Существующие ограничения права	не зарегистрированы
Обременения передаваемых прав	не зарегистрированы
Текущее использование	Жилой дом, земельный участок
Субъект (субъекты) права	Трубицын Владимир Дмитриевич



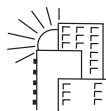
ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Балансовая стоимость, руб.	Балансовая стоимость отсутствует, т.к. собственником оцениваемого объекта является физическое лицо
Общая площадь жилого дома	Общая 75,2 кв.м
Площадь земельного участка	833 кв. м (Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов для домовладения)
Год постройки:	1961-2007
Материал стен:	кирпичные
Количество этажей дома:	один
Наличие хозяйственных построек:	Перечень и описание хозяйственных построек приведены в таблице «Состав объекта»
Размер общей и жилой площади, площадь кухни и подсобных помещений:	Данные приведены в таблице «Экспликация к поэтажному плану жилого дома»
Наличие холодного водоснабжения, способ холодного водоснабжения:	Есть
Наличие горячего водоснабжения, способ горячего водоснабжения:	Есть, автономный газовый котел.
Наличие электричества, вид электроснабжения:	Есть, централизованное.
Наличие канализации:	Есть, автономная.
Наличие отопления, способ отопления:	Есть, автономное, газовый котел.
Наличие газоснабжения:	Есть.
Наличие видеонаблюдения, пожарно-охранной сигнализации:	Нет
Близость к магистралям, ж/д станциям, водоемам, населенным пунктам:	Черта города, рядом река Быстрая сосна. Удобное транспортное сообщение. Экологически чистый район

Таблица. Состав объекта оценки

№№	Литеры	Наименование	Год постройки
1	Лит А	Жилой дом	1961
2	Лит А1	Жилая пристройка	1975
3	Лит Г	Сарай с подвалом	1961
4	Лит Г1	Сарай	2001
5	Лит Г2	Сарай	1963
6	Лит Г3	Навес	2007
7	Лит Г4	Бассейн	2007
8	Лит Г5	Уборная	1963
9	Лит Г6	Теплица	2001
10	Лит Г7	Гараж	1963
11	I	Калитка	2001
12	II	Ворота	2001
13	1	Ограждение	2001
14	III	Замошение	
15	2	Ограждение	2001



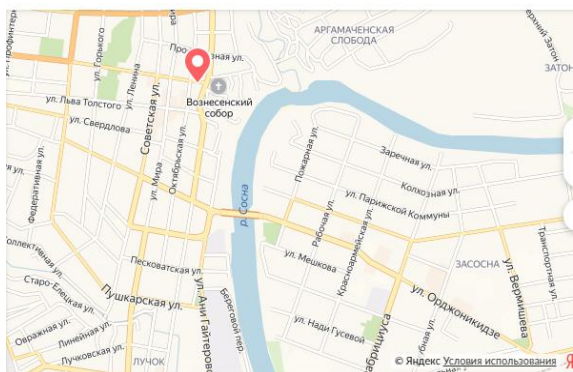
1.7.2. Перечень документов, предоставленных заказчиком

Наименование документа (копии)	Дата регистрации или выдачи, серия, номер документа
Личный паспорт собственника	паспорт 42 15 № 975052, выдан Отделом УФМС России по Липецкой области в г. Ельце 20.11.2015 г.
Свидетельство о регистрации права собственности на жилой дом	48 АГ № 340994 от 04.06.2013 г. Номер и дата регистрации права № 48-48-07/0182013-683
Свидетельство о регистрации права собственности на земельный участок	от 05.06.2013 г. Номер и дата регистрации права № 48-48-07/0182013-681
Технический паспорт БТИ	По состоянию на 26.02.2008 года

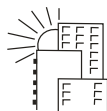
2. Характеристика объекта оценки

2.1 Анализ местоположения объектов оценки

Адрес	Россия, Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 25
Район	Г. Елец
Местоположение	объекты оценки находятся в Засосенском районе г. Ельца
Окружающая застройка (преобладающая)	жилые дома
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности (менее 1 км)	магазин, остановка общественного транспорта,
Объекты промышленной инфраструктуры	отсутствуют
Состояние окружающей среды	загрязненность воздуха, уровень шума, чистота и освещенность территории – в допустимых пределах.
Транспортная доступность	улица асфальтирована
Обеспеченность общественным транспортом	удовлетворительная
Наличие расположенных рядом объектов, повышающих привлекательность района в целом	Магазины, точки автоуслуг, лыжная база, лесные и водные массивы
Вывод	отрицательных моментов местоположения объекта оценки не выявлено

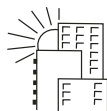


Местоположение на карте г. Ельца



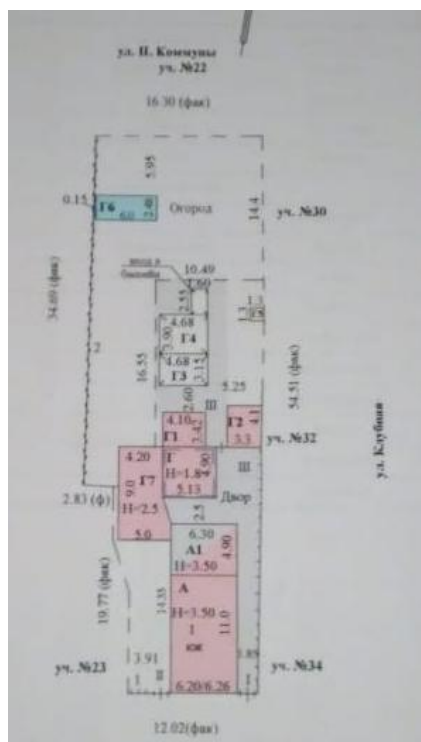
2.2 Описание объектов оценки

Информация об оцениваемом земельном участке		
Наименование показателя		Показатель
Местоположение		Россия, Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 25
Вид права, объем прав		право собственности (на дом); право собственности (на земельный участок)
Кадастровый номер		48:19:6330108:11
Сервитуты (ограничения)		не зарегистрировано
Площадь земельного участка, м2		833 кв. м. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов для домовладения, общей площадью 833кв. м.
Назначение использования земельного участка		земли населенных пунктов
Фактическое использование земельного участка		для жилищного строительства
Климатическое зонирование		2 климатическая зона
Топография		участок, ровный
Форма участка		Прямоугольная с несколькими точками преломления
Электроснабжение		Центральное
Водоснабжение		центральное
Канализация		
Газ		Центральный по границе участка
Транспортная доступность		Асфальтированная автодорога с внешней стороны
Близость к скоростным магистралям		Трасса Липецк-Елец
Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам		Липецк 15 км
Подъездные пути		покрытие – асфальт шириной 6 м, состояние дорожного покрытия – удовлетворительное
Подземные воды		не установлено
Наличие хозяйственных построек		+
Гараж		+
Ограждение		+
Ландшафтные работы		+
Наличие уличного освещения		+
Охрана		-
Характеристика месторасположения здания		
Показатель		Характеристика
Адрес		Россия, Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 25
Административный округ		Г. Елец
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность		дом располагается в г. Ельце на территории коттеджного поселка, транспортная развязка Липецк-Елец, недалеко от реки
Качество обустройства двора		удовлетворительное
Экологическая обстановка		удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона		отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	школа	+
	детский сад	+
	отделение банка	+
	предприятия службы быта	+
	торговые предприятия	+
	аптека	+
	предприятия медицинского обслуживания	+
зона отдыха	+	
Состояние прилегающей территории		удовлетворительное
Физические характеристики здания		
Год постройки		1961-2007
Общий физический износ, %		0



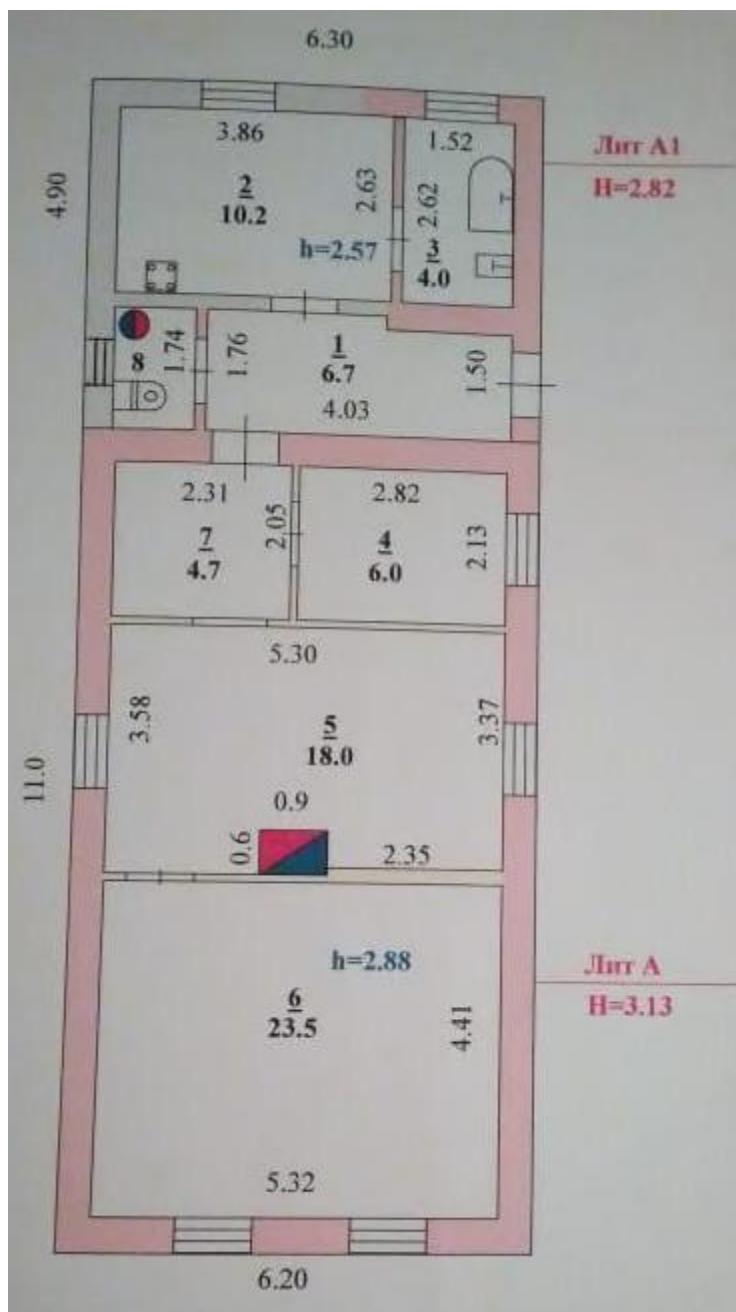
Состав домовладения:	Жилой дом и хозяйственные постройки
Количество этажей	2
Материал стен	кирпичные
Материал перекрытий	плиты
Внешний вид фасада дома	удовлетворительный
Прочие характеристики	
Благоустройство	+
Наличие расположенных рядом объектов, повышающих привлекательность двора и района в целом	Экологически чистый район, рядом река
Информация об аварийности здания	отсутствует
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением	отсутствует
Коммуникации и инженерные сети	
Наименование	Техническое состояние
Электроснабжение	Скрытая проводка
Отопление	От ОАГВ
Холодное водоснабжение	центральное
Горячее водоснабжение	ОАГВ
Канализация	
Газоснабжение/система подключения газовой плиты	Центральный
Сантехническое оборудование	установлено
Радио	да
Телефон	да
Интернет	да
Домофон	-
План, соответствующий фактическому состоянию (с учетом произведенной перепланировки/переоборудования)	соответствует
Текущее использование	жилой дом
Заключение о техническом состоянии жилого дома	Требуется ремонт

Ниже представлена схема размещения объектов на земельном участке

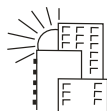




Позтажний план строения

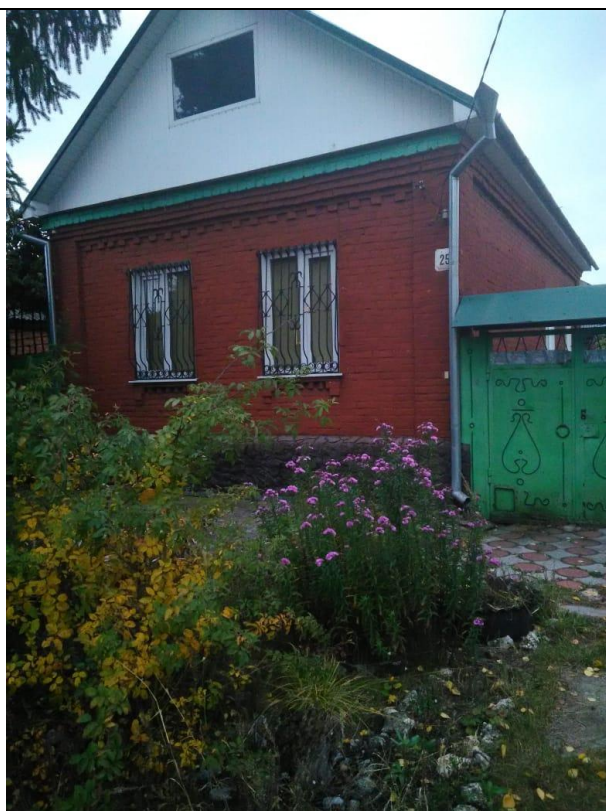


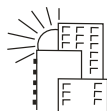
Ниже представлены материалы фотофиксации объекта



ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

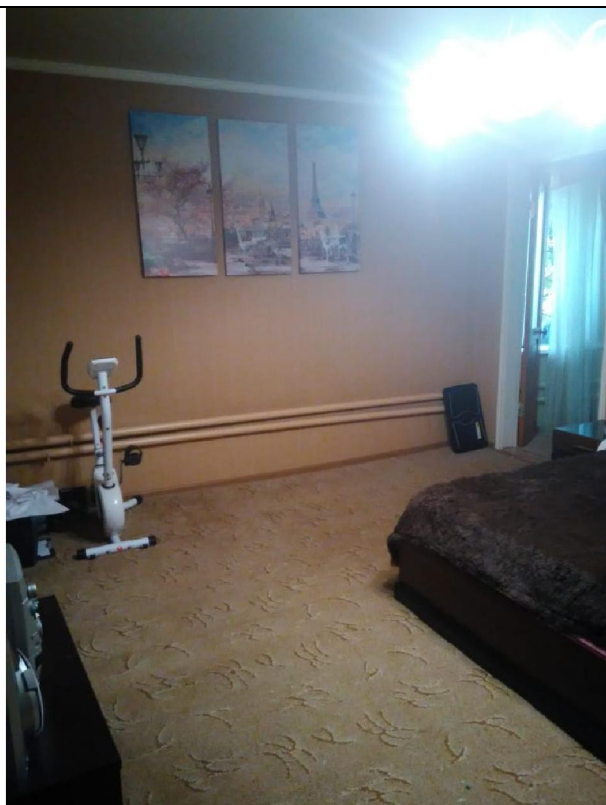
398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

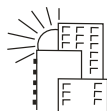




ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

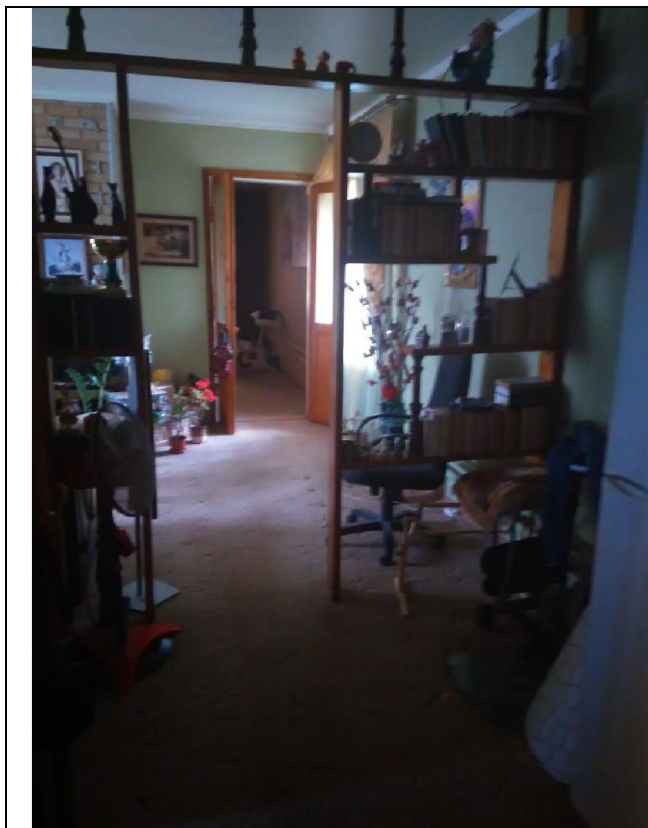
398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

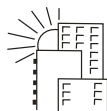




ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

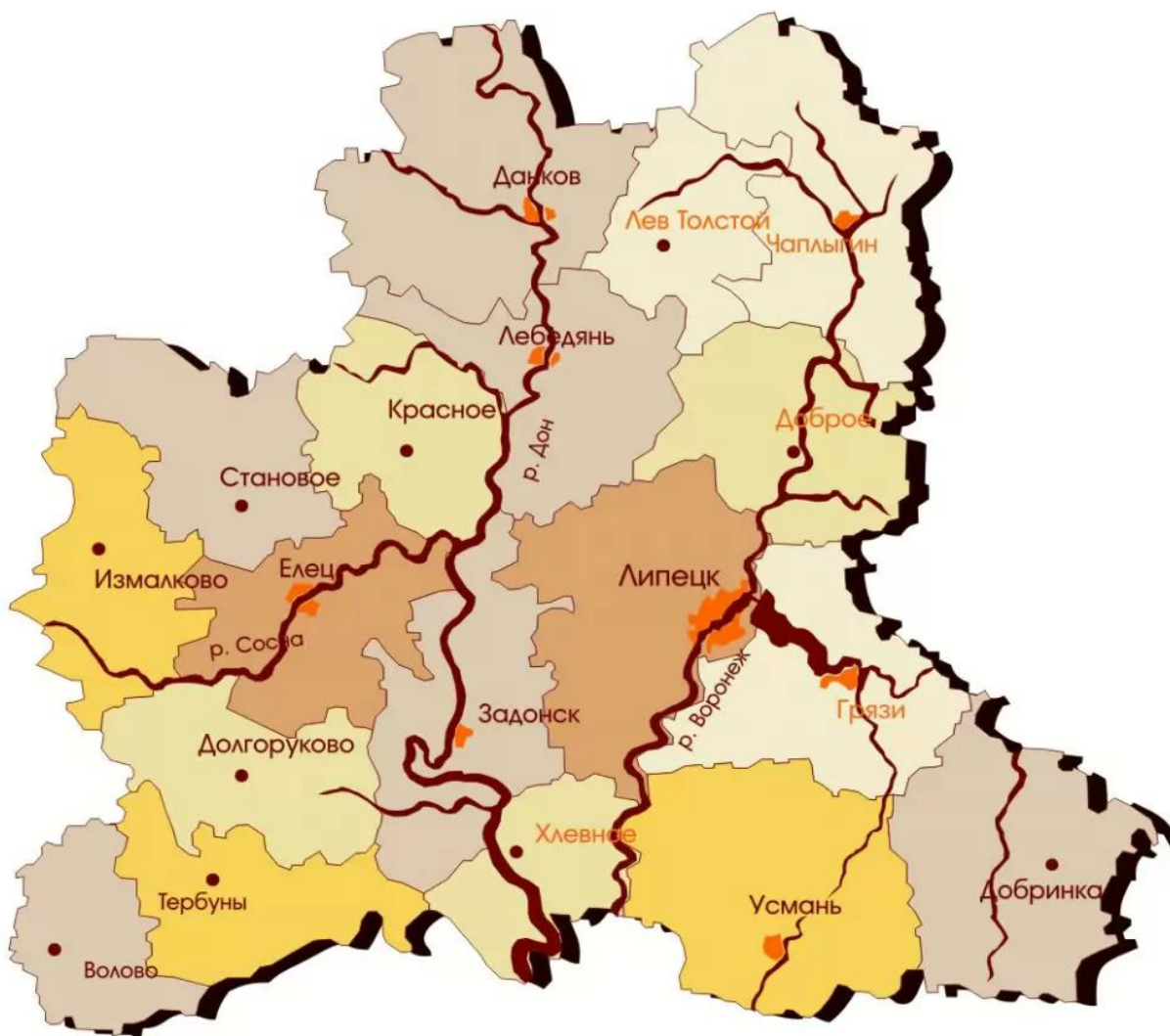
398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31





3. Социально-экономическая характеристика Липецкой области

Липецкая область образована 6 января 1954 года.



Географическое положение

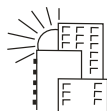
Центральная часть европейской территории России на пересечении важнейших транспортных магистралей страны, в 400 км на юг от Москвы. Липецкая область граничит с Воронежской, Курской, Орловской, Тульской, Рязанской, Тамбовской областями.

Территория области - 24,0 тыс. км². Протяженность области: с севера на юг - 200 км, с запада на восток - 150 км. Общая протяженность границ - 900 км.

Климат умеренно - континентальный с умеренно холодной зимой и теплым летом.

Население - 1171,33 тысяч человек на 1 января 2014 г. (от предварительных итогов ВПН 2010).

Липецкая область — один из лидеров среди субъектов Российской Федерации по показателям инвестиционной привлекательности. В регионе действует четырехуровневая система привлечения инвестиций: особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Липецк», ОЭЗ регионального уровня, индустриальные парки, промышленно-производственные кластеры. Нам есть что предложить инвестору: наличие готовой производственной инфраструктуры — особые экономические зоны, в том числе лучшая инвестиционная площадка Европы — ОЭЗ «Липецк», индустриальные парки, система налоговых льгот и преференций, субсидирование процентных ставок по кредитам, государственные гарантии, опыт взаимодействия с инвесторами и понимание их интересов, квалифицированные рабочие и управленческие кадры, развитая банковская



инфраструктура и современные технологии. Только в особой экономической зоне промышленно-производственного типа «Липецк» сегодня зарегистрированы 65 резидентов с объемом заявленных инвестиций 195,4 миллиарда рублей. А на предприятиях ОЭЗ регионального уровня промышленно-производственного типа создано почти 2000 новых рабочих мест.

На территории региона осуществляют деятельность два индустриальных (промышленных) парка, включенных в реестр Минпромторга России — «Созидатель» в Ельце и «Рождество» в Краснинском районе. Сформированы четыре инновационных и промышленных кластера, в их числе «Долина машиностроения» и «Липецкмаш». Кроме того, подписаны соглашения о создании биохимического кластера и промышленного технопарка на базе предприятия холдинга «РТ-Химкомпозит» в Липецкой области, а также о формировании межрегионального насосостроительного кластера Липецкой и Воронежской областей. Прорабатываются возможности создания еще ряда перспективных кластеров — сельхозмашиностроения, биофармацевтического, электротехнического, кластера по производству строительных материалов. Ведется активная работа по формированию межрегионального кластера ветрогенерации и альтернативных источников энергии.

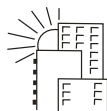
В декабре прошлого года Липецкая область вошла в число 15 пилотных регионов по национальным проектам, которые с 2019-го начнут реализовывать программу «Повышение производительности труда и поддержка занятости». Комиссия Минэкономразвития России одобрила заявку администрации области и региональную программу «Производительность труда и поддержка занятости» на 2019—2024 годы. Свои проекты представили 39 регионов. Предприятия области получают доступ к специальным мерам поддержки: льготным займам на техперевооружение под 1%, льготным кредитам, грантам до 300 млн рублей от Фонда «Сколково», налоговым преференциям, программе поддержки автоматизации и использования цифровых технологий, экспортному акселератору для выхода на новые рынки сбыта. Кроме того, предприятия, участвующие в региональной программе, могут воспользоваться адресной поддержкой по оптимизации производственных процессов и переобучению сотрудников по лучшим мировым методологиям повышения производительности. Это позволит изменить культуру производства на предприятиях.

Привлекательны для инвесторов финансовые инструменты Липецкого областного Фонда поддержки малого и среднего предпринимательства — 18 видов льготных займов, поручительства при получении банковского кредита. Создана в регионе и инфраструктура для развития малого бизнеса — центр поддержки предпринимательства и центр поддержки экспорта, работает система предоставления услуг, сервисов, мер поддержки субъектов МСП по принципу «одного окна» через сеть многофункциональных центров «Мои документы».

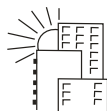
Выгодное географическое расположение и благоприятный климат способствуют росту вложений в агропромышленный комплекс и его базовую отрасль — сельское хозяйство. При этом крупные инвесторы участвуют в реализации социальных программ и благотворительных проектов. Постоянно увеличивается объем инвестиций и в развитие туристической сферы. Липецкий край славится старинными усадьбами, заповедниками, памятниками истории и архитектуры, гастрономическими и событийными фестивалями. Считаю необходимым привлечь бизнес на условиях концессии и социального партнерства также к реализации программ создания комфортной среды и благоустройства. В результате грамотно организованной работы в муниципальных образованиях с участием частных инвесторов появятся новые парки, скверы, спортивные, образовательные и досуговые объекты.

**Основные показатели социально-экономического развития Липецкой области за
январь - декабрь 2018 года**

№ п/п	Наименование показателей	Январь - декабрь 2018	Январь - декабрь 2017	Темп роста ЛО %
	Промышленность			
1	Индекс промышленного производства, в %	102,7	102,6	x
2	Индекс промышленного производства по видам экономической деятельности по полному кругу предприятий, в %			
	Добыча полезных ископаемых, %	101,3	98,0	x
	Обрабатывающие производства, %	102,8	103,1	x
	из них:			
	производство пищевых продуктов, %	117,8	104,1	x
	производство напитков, %	115,9	88,9	x
	производство текстильных изделий, %	98,4	81,1	x
	производство одежды, %	86,8	130,4	x



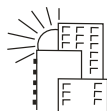
	производство кожи и изделий из кожи, %	37,3	103,1	x
	обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения, %	128,4	109,2	x
	производство бумаги и бумажных изделий, %	102,5	116,2	x
	производство кокса и нефтепродуктов, %	98,9	100,5	x
	производство химических веществ и химических продуктов, %	106,8	115,9	x
	производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, %	187,7	69,9	x
	производство резиновых и пластмассовых изделий, %	100,9	103,3	x
	производство прочей неметаллической минеральной продукции, %	91,3	94,4	x
	производство металлургическое, %	102,1	102,8	x
	производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, %	117,2	108,6	x
	производство электрического оборудования, %	103,5	109,5	x
	производство машин и оборудования, не включенные в другие группировки, %	107,0	91,6	x
	производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов, %	72,2	1 637,6	x
	производство прочих транспортных средств и оборудования, %	127,4	118,8	x
	производство мебели, %	109,5	91,3	x
	производство прочих готовых изделий, %	108,6	94,3	x
	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционированием воздуха, %	104,4	97,0	x
	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	103,3	124,6	x
3	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млрд.руб.	794,1	673,2	118,0
	Добыча полезных ископаемых, млрд.руб.	6,7	5,7	119,2
	Обрабатывающие производства, млрд.руб.	749,6	631,2	118,8
	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционированием воздуха, млрд. руб.	25,6	25,5	100,4
	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, млрд. руб.	12,2	10,9	111,9
4	Производство важнейших видов продукции			
	чугун зеркальный и передельный в чушках, болванках или прочих первичных формах, тыс. тонн	x	x	102,8
	сталь нелегированная в слитках или в прочих первичных формах и полуфабрикаты из нелегированной стали, тонн	x	x	100,6
	сталь легированная прочая в слитках или в прочих первичных формах и полуфабрикаты из прочей легированной стали, тонн	x	x	101,7



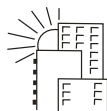
ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

	прокат готовый, тыс. тонн	x	x	103,2
	сеялки, шт.	x	x	92,8
	культиваторы, шт.	410,0	818,0	50,1
	портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные гидравлические цементы, тыс. тонн	x	x	80,6
	конструкции и детали конструкций из черных металлов, тыс. тонн	95,6	82,9	115,3
	кирпич строительный (включая камни) из цемента, бетона или искусственного камня, млн. усл. кирп.	37,3	30,3	123,1
	блоки стеновые силикатные, млн. усл. кирп.	361,0	372,9	96,8
	говядина, кроме субпродуктов, тонн	1 709,8	2 217,5	77,1
	свинина, кроме субпродуктов, тонн	194 774,7	79 212,7	в 2,5 р.
	мясо и субпродукты пищевые домашней птицы, тыс. тонн	118,1	146,4	80,7
	изделия колбасные, включая изделия колбасные для детского питания, тыс. тонн	11,6	14,2	81,7
	молоко жидкое обработанное, включая молоко для детского питания, тыс. тонн	115,0	98,9	116,3
	сливки, тонн	229,6	184,6	124,4
	масло сливочное, пасты масляные, масло топленое, жир молочный, спреды и смеси топленые сливочно-растительные, тонн	2 893,5	3 724,5	77,7
	сахар белый свекловичный в твердом состоянии без вкусоароматических или красящих добавок, тыс. тонн	884,4	898,9	98,4
	мука из зерновых культур, овощных и других растительных культур, смеси их них, тыс. тон	280,3	297,4	94,3
	хлеб и х/б изделия, тыс. тонн	66,0	70,5	93,6
	макаронные изделия, тыс.тонн	x	x	97,9
	соки из фруктов и овощей, тыс. усл. банок	76 045,9	x	в 2,4 р.
	нектары фруктовые и овощные, тыс. усл. банок	x	x	145,6
	масла растительные и их фракции нерафинированные, тыс.тонн	258,1	145,5	177,4
	Капитальное строительство			
5	Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования за III квартал, млрд. руб. (темп роста к предыдущему году в сопоставимых ценах)	81,2	83,1	92,8
6	Ввод в действие:			
	общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	910,3	1 084,2	84,0
	Сельское хозяйство			
7	Объем производства продукции сельского хозяйства - всего, млрд. руб. (темп роста к предыдущему году в сопоставимых ценах)	115,3	108,9	106,7
8	Производство сельскохозяйственной продукции, тыс.тонн			
	молоко - всего, тыс.тонн	278,8	257,5	108,0
	в т.ч. сельхозпредприятия, тыс.тонн	204,0	181,1	113,0



	реализация скота и птицы на убой (в живом весе) - всего, тыс.тонн	369,5	343,6	108,0
	в т.ч. сельхозпредприятия, тыс.тонн	339,1	312,6	109,0
	яиц -всего, млн. шт.	710,3	643,1	110,0
	в т.ч. сельхозпредприятия, млн. шт.	511,8	445,8	115,0
9	Поголовье скота во всех категориях хозяйств, тыс.голов			
	крупного рогатого скота, всего	115,9	115,0	100,8
	в т.ч. сельхозпредприятия	68,3	67,7	100,9
	свиней, всего	757,6	681,5	111,0
	в т.ч. сельхозпредприятия	724,0	645,6	112,0
10	Продуктивность животных			
	удой на корову, кг	7 187,0	6 594,0	109,0
	средняя яйценоскость 1 курицы-несушки, шт.	264,0	255,0	103,5
	Сфера услуг			
11	Оборот розничной торговли, млрд. руб. (темп роста к предыдущему году в сопоставимых ценах)	256,6	237,0	105,2
12	Объем платных услуг, млрд. руб. (темп роста к предыдущему году в сопоставимых ценах)	62,5	58,7	102,1
13	Объем бытовых услуг, млрд. руб. (темп роста к предыдущему году в сопоставимых ценах)	10,2	9,8	103,2
14	Грузооборот автомобильного транспорта (по крупным и средним предприятиям), млн.т.км.	523,9	559,3	93,7
15	Пассажирооборот, выполненный автомобильным транспортом общего пользования, млн.пасс.км.	744,1	778,4	95,6
	Цены			
17	Индекс потребительских цен на товары и платные услуги, (в процентах к декабрю предыдущего года)	105,3	102,3	x
	в том числе:			
	товары	105,7	101,6	x
	платные услуги	103,9	104,2	x
	бытовые услуги	100,6	101,1	x
	Уровень жизни населения			
18	Среднедушевой денежный доход населения в среднем за месяц, руб. *	28 935,0	27 842,0	101,8
20	Прожиточный минимум за IV квартал, руб.	8 720,0	8 313,0	104,9
21	Реальные располагаемые денежные доходы населения, % *	97,8	97,4	x
22	Среднемесячная номинальная заработная плата, руб.*	31 088,0	28 319,0	109,8
23	Задолженность по заработной плате, млн.руб.	0,1	1,5	6,1
24	Численность работающих по полному кругу организаций, тыс.чел. *	370,6	366,8	101,0
25	Уровень безработицы, %	0,4	0,5	x
	Финансы			
26	Прибыль (убыток), млрд. руб. *	139,0	104,8	132,7
27	Дебиторская задолженность предприятий, организаций, всего, млрд. руб. *	248,1	232,8	106,6
	в том числе просроченная, млрд. руб. *	3,4	4,4	77,7



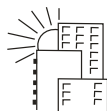
ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

28	Кредиторская задолженность предприятий, организаций, всего, млрд. руб. *	187,5	161,7	115,9
	в том числе: просроченная, млрд. руб. *	9,2	3,0	309,6
29	Поступления по налоговым платежам и другим доходам в бюджеты всех уровней, млрд. руб. *	49,5	38,4	128,9
	в том числе: в территориальный бюджет, млрд. руб. *	51,4	44,1	116,6
30	Недоимка по платежам в бюджеты всех уровней, млрд. руб. *	1,0	1,2	83,3

В 2018 году из федерального и областного бюджетов в качестве компенсации затрат по строительству и модернизации объектов АПК инвесторы получили 1,7 миллиарда рублей государственной поддержки. Среди них 2 молочных комплекса, 6 очередей теплиц, 3 картофелехранилища и 1 плодохранилище. По итогам прошедшего года в агропромышленном комплексе Липецкой области реализовано 11 крупных инвестиционных проектов с общим объемом инвестиций 22 миллиарда рублей.

Основная задача на 2019 год – реализация национальных проектов, подчеркнул врио главы региона. Липецкая область участвует в 52 федеральных проектах. В 2019 году на реализацию в регионе нацпроектов предусмотрено более 19 млрд рублей. Приоритетами остаются выполнение принятых социальных обязательств и улучшение качества жизни населения области. 8,8 млрд. рублей, это 46 % от общего объема финансирования, направят на реализацию нацпроектов в сферах демографии, здравоохранения, образования и культуры. 9,4 млрд рублей (49 %) будут израсходованы на реализацию проектов по созданию комфортной среды для жизни – дороги, жилье, экология. 1 млрд рублей (5 %) на национальные проекты, основной задачей которых является обеспечение экономического роста.



4. Характеристика г. Ельца Липецкой области

Елец – один из древнейших городов России, выделяющийся выгодным географическим положением, дающим благоприятные условия жизни, с исторически сложившимся промышленным производством, с богатым культурным и историческим наследием. Это единственный город Липецкой области, находящийся в списке 41 города Российской Федерации, имеющих ценные в историческом, художественном и градостроительном отношении ансамбли и комплексы городской застройки, природные ландшафты, образцы древней планировки, а также археологический культурный слой.

Город Елец находится на западе Липецкой области в 77 километрах от областного центра, 450 км от Москвы, в узле железных дорог пяти направлений и на пересечении крупных автомагистралей М - 4 «Дон» и Орел-Тамбов, конечный путь газопровода Ямбург — Елец. В 70 км от Ельца находится аэропорт «Липецк», а в 116 км – международный аэропорт «Воронеж».

Современный Елец – промышленный и культурный центр. Численность постоянного населения города составляет более 106 тысяч человек. Второй по величине и значимости город в Липецкой области занимает территорию 70,67 квадратных километров. Елец – по плотности населения занимает второе место в Липецкой области (1505,3 чел./кв.км).

Основной задачей обеспечения высокого уровня жизни населения является повышение качества и доступности оказания услуг в сфере образования, культуры, физической культуры и спорта, молодежной политики. В настоящее время в городе действуют 14 муниципальных общеобразовательных учреждений и 36 учреждений дошкольного образования, а также 3 учреждения дополнительного образования. На территории города Ельца функционируют филиалы высших и средних учебных заведений. Самым крупным и известным учреждением высшего образования является Елецкий государственный университет им. И. А. Бунина, ежегодно выпускающий высококвалифицированных инженеров, ученых-агрономов, экономистов, менеджеров, дизайнеров, журналистов, педагогов, религиоведов, юристов, программистов и других специалистов, востребованных на рынке труда.

Одной из важных составляющих современной жизни города Ельца является деятельность учреждений культуры. В городе есть свой драматический театр «Бенефис». С редкими живописными работами западноевропейских и русских мастеров XVIII и XIX вв. знакомит художественная галерея краеведческого музея, которая содержит несколько частных картинных галерей и выставочных залов. Развивать способности юных ельчан помогают детские музыкальные школы, школы искусств, художественная школа. Кроме того, на территории города функционируют: Городской дворец культуры, Историко-культурный центр «Прожектор» и кинотеатр «Луч».

Стабильно развивается спортивная инфраструктура. Только за последние 2 года построены такие объекты: комплексная спортивная площадка по программе «Газпром – детям», площадка для занятий экстремальными видами спорта «Территория экстрима»; реализован молодежный проект «Турник - в каждый двор»; введен в эксплуатацию спортивный комплекс с катком (искусственный лед), который позволит развивать хоккей с шайбой, фигурное катание, проводить крупные спортивные соревнования. На базе действующих городских спортивных учреждений города Ельца работают отделения гиревого спорта, тяжелой атлетики, дзюдо, самбо, бокса, лыжных гонок, фитнес-аэробики, футбола и другие. В городе имеется своя футбольная команда. Действуют 6 бассейнов. Все это поможет сохранить и укрепить здоровье населения.

На решение этой задачи направлена и работа городской сети учреждений здравоохранения, включающая частные клиники и 10 государственных учреждений, на базе которых организована работа 6 межмуниципальных центров: хирургического, акушерско-гинекологического, педиатрического, травматологического, офтальмологического, сосудистого.

Для повышения уровня обеспеченности граждан комфортными условиями проживания на территории города ведется строительство как индивидуальных, так и многоквартирных жилых домов. Всего за последние 5 лет введено в эксплуатацию 172, 6 тыс. кв. м жилья. В планах перспективное развитие строительства в районе Черная слобода, где уже выделено 158 земельных участков, а также застройка Северного района, где сформирован земельный участок для размещения моста инженерных сетей с улицы Комсомольская.

На повышение благосостояния населения направлено развитие сферы экономики города Ельца. Основой экономического потенциала города является промышленный комплекс, который состоит из 12 крупных и средних градообразующих предприятий. В их число входит 3 добывающие предприятия (ОАО «Лавский карьер», ЗАО «Ольшанский карьер», ОАО «Горняк», основной продукцией которых является щебень разных фракций) и 9 обрабатывающих предприятий.

ОАО «Энергия» выпускает аккумуляторные элементы питания, а также реализует инвестиционные проекты, направленные на использование в производстве ионов лития и на внедрение нанотехнологий.

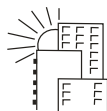
ОАО «Елецгидроагрегат» выпускает гидравлические компоненты для сельскохозяйственной, строительно-дорожной, коммунальной и лесозаготовительной техники, рукава высокого давления.

ОАО Гидропривод, одна из немногих компаний, производящая пластинчатые насосы, а также выпускающая гидроприводы и гидроавтоматику. Предприятие занесено в почетную книгу «Трудовая слава Липецкой области».

ООО «Агроснабсахар» принадлежит группе компаний «Черноземье», производящих сахар.

ООО «Дж.Т.И.Елец» выпускает восстановленный табак и является одним из четырех предприятий, входящих в состав «JTI Россия» - ведущей табачной компании на территории Российской Федерации.

ЗАО «Елецизвесть» занимается производством комовой, гидратной извести.



ОАО мясокомбинат «Елецкий» выпускает колбасные изделия, мясные деликатесы, полуфабрикаты и консервы. Предприятие неоднократно награждалось дипломами за качество выпускаемой продукции.

ОАО «Прожекторные угли» выпускает щетки для электрических машин, электроды угольные элементные, электроды угольные сварочные.

ЗАО фирма «Елецкие кружева» осуществляет кружевоплетение и выпускает изделия с элементами кружева. Елецкие кружева удостоены самых высоких наград – дипломов, медалей на Всемирных выставках в Париже, Брюсселе, Монреале, Осаке. Предприятие является членом ассоциации «Народно-художественные промыслы России».

Ведущие предприятия города Ельца осуществляют реализацию своей продукции не только на территории Российской Федерации, но и далеко за ее пределами. При этом используется находящийся в непосредственной близости от города терминально-складской комплекс ОАО «РЖД» (опорный пункт Телегино), предоставляющий услуги хранения и переработки различных видов грузов.

Промышленный комплекс города успешно развивается, и только за последние 5 лет в развитие предприятий инвестировано свыше 20 млрд. рублей.

Динамично развивается и сфера малого и среднего бизнеса, которым охвачены все отрасли городской экономики, но наибольшее количество сосредоточено в сфере торговли -60,3%, сфера услуг составляет -19,5%, транспорт и связь-9,2%, производство-6%, строительство-4%, сельское хозяйство-1%. Общая численность субъектов малого и среднего бизнеса составляет 3900 единиц, из них 782 - малых предприятия, 10 – средних и 3108 – индивидуальных предпринимателей. Всего же на территории города осуществляют предпринимательскую деятельность 4120 хозяйствующих субъекта.

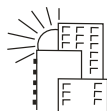
Однако экономический потенциал города еще не исчерпан. Его развитие в настоящее время реализуется через две особые экономические зоны регионального уровня, которые диверсифицируют городскую экономику и выведут ее на инновационный путь развития. Это особая экономическая зона регионального уровня туристско-рекреационного типа «Елец» и особая экономическая зона регионального уровня промышленно-производственного типа «Елецпром». Участником особой экономической зоны регионального уровня промышленно-производственного типа «Елецпром», площадь которой составляет 831,37 га., является ОАО «Куриное царство», арендующее земельные участки площадью 570 га. До 2018 года на территории данной экономической зоны планируется построить комбикормовый завод, цех по убою и переработке птицы, логистический центр, крупнейшее зернохранилище, вместимостью более 200 тыс. тонн. В результате будет создано более 2,5 тысяч рабочих мест.

Свое будущее ельчане связывают и с развитием туристского кластера, особой экономической зоны регионального уровня туристско-рекреационного типа «Елец». Ведь Елец- это город, донесший до нас аромат истории, здесь насчитывается не один десяток памятников архитектуры, истории, революционной и боевой славы. Все это привлекает сюда туристов, кинематографистов, художников, археологов, литераторов. Как следствие наблюдается ежегодный рост турпотока. Поэтому, основной задачей на сегодня является развитие туристской инфраструктуры города, чему способствует реализация на территории города Федеральной целевой программы «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011 - 2018 годы)», позволяющая построить такие объекты на условиях государственно-частного партнерства. С этой целью на территории города сформировано 19 инвестиционных площадок, предназначенных под строительство гостиничных комплексов и центров обслуживания туристов, административных и офисных зданий, торгово-развлекательных центров и станций технического обслуживания, автосервисов и автомоек, строительства спортивного клуба и строительства предприятий торговли и сферы обслуживания населения.

Став участником особой экономической зоны регионального уровня туристско-рекреационного типа «Елец», инвестор также получает ряд преференций, предусмотренных областными и муниципальными нормативными правовыми актами, в виде налоговых льгот, гарантий, залогового обеспечения, субсидий на компенсацию затрат, связанных с реализацией инвестиционных и инновационных проектов, на уплату процентов по кредитным договорам, направленным на реализацию таких проектов.

В настоящее время на территории города Ельца имеются свободные производственные площади, оснащенные всеми инженерными коммуникациями, на которых в достаточно быстрые сроки можно создать новое производство (около 150 тыс. кв.м.). Также для реализации инвестиционных проектов предлагается ряд объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности города Ельца, предназначенных для ведения административно-управленческой и гостиничной деятельности, складских хозяйств, и под открытие объектов общественного питания общей площадью около 1300 кв.м. Решается вопрос о создании индустриальных парков на свободных площадях, что даст возможность арендаторам этих площадей, как резидентам индустриального парка, воспользоваться налоговыми льготами.

Выгодное географическое положение, богатое культурное и историческое наследие, огромный экономический потенциал, развитая социальная инфраструктура дают обширные возможности для реализации новых инвестиционных проектов, которые способствуют развитию и процветанию города Ельца.



5. Краткий анализ рынка жилой недвижимости и земельных участков под жилое строительство

Современная загородная недвижимость - это благоустроенные частные дома или коттеджи с удобными подъездами для автомобилей и небольшим садовым участком. На рынке недвижимости растет спрос на дома за городом, поэтому популярность загородной недвижимости растет год от года.

Липецкая область не стала исключением, и бурное развитие города приводит к широкому спросу не только на жилые помещения, квартиры, коммерческую недвижимость, но и на загородные дома.

В 2014 году самым востребованным товаром было современное качественное загородное жилье на вторичном рынке. Для сравнения: еще два года назад количество реализованных новостроек превышало эту цифру в два раза. Стагнация первичного рынка связана с тем, что новых качественных проектов просто нет, они перестали строиться. Большинство предложения предполагает дальнейшие инвестиции: это участки с подрядом или без.

Главным признаком загородной недвижимости является ее расположение за пределами города. Как правило, эта недвижимость имеет разные целевые предпосылки. Кто-то приобретает участок для отдыха, кто-то для жизни подальше от городской суеты. Как бы там ни было - дачный участок или капитальный дом со всеми коммуникациями - предпочтение потенциального покупателя в первую очередь отдается населенным пунктам вдоль крупных трасс с удобным транспортным решением. Второе, что привлекает внимание - это наличие выхода к водоему. Как говорится, «лес, река, чистый воздух».

Отличительной особенностью популярной загородной недвижимости Липецка является то, что большинство земель близких к городу, целевое назначение которых частный сектор и дачная застройка, документально включены в территорию города. Юридически в черте города находятся села Сселки и Желтые Пески, Переделицы, Новая Жизнь, поселки Силикатного завода, Студёновского рудоуправления, Северный Рудник, Сырский, Мирный, Тракторный, Заречье, Дачный, Матырский, Коровино, Елецкий, Университетский. Здесь находятся как жилые дома, так и дачи. Переустройства этих земель под многоэтажные кварталы в планах градостроительной политики нет. Поэтому внешний вид их меняться не будет. В неформальном обращении участки с домами на этой территории именуются загородной недвижимостью. Эти земли пользуются большим спросом у желающих приобрести дом в экологически чистой рекреационной зоне в небольшой отдаленности от города и коммуникаций.

Рынок частных домов и коттеджей до сих пор является самым "темным" среди прочих рынков недвижимости. Действительно, на фоне таких рынков как квартирный он малоизучен и характеризуется, в целом, невысокой активностью. Характерно скептическое отношение риэлторов средних и малых городов к частным домам, связанное с низкой ликвидностью таких объектов при их невысокой стоимости.

В отличие от квартиры, частный дом представляет собой классический объект недвижимости - участок плюс улучшения на нем в виде здания, хозяйственных построек, сооружений.

Уже первые исследования рынка частных домов выделили четыре сегмента (субрынка), каждый из которых подчиняется своим несколько различающимся законам.

Первый из них - это свободные участки под застройку, включая участки с домами, предназначенными на снос.

Второй - дома старой постройки, которые используются для постоянного жилья, несмотря на низкую обеспеченность коммуникациями.

Третий - дома постройки 70-90-х годов, каменные, либо высококачественные деревянные с развитой инфраструктурой и не уступающие по условиям проживания обычным квартирам.

И, наконец, последний - коттеджи, благоустроенные элитные дома последнего десятилетия, различных материалов и технологий постройки. Две последние категории домов могут быть представлены недостроенными образцами.

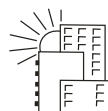
Невысокая активность операций купли-продажи с частными домами подтверждается и в г. Липецке. Исследование рынка показывает, что многие выставленные для продажи частные дома предлагаются 6 и более месяцев, независимо от того, коттедж это (район Матырского водохранилища, пос. Дачный, Новая Жизнь, Казинка), или это просто частный дом (основные районы предложений - Сокол, Ниженка, окраина Тракторного поселка, Сселки, р-он улицы 3. Космодемьянской).

В результате проведенного исследования оценщик пришел к выводу, что в Липецкой области разброс цен за 1м² частных домовладений велик и не систематизирован, он колеблется от 9 000 руб./м² (дома 1,2 и 3 -го сегментов рынка) до 80 000 – 95 000 руб./м², причем основными критериями все-таки остаются местоположение объекта и снабженность коммуникациями.

Наиболее востребованными являются дома постройки 70-90 годов, цена которых наиболее сопоставима с качеством приобретаемого жилья.

Вышеизложенная информация была получена в результате анализ продаж и опроса участников рынка, в том числе агентов по недвижимости, риэлторов и владельцев собственности.

Рассмотрим предложения о продажах жилых домов категории вторичное жилье расположенных в г. Ельце, а так же предложения по продаже незастроенных земельных участков категории земель – земли населенных пунктов для ИЖС. Данные о предложениях сведены в таблицы и представлены ниже.

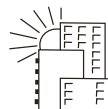


ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Таблица. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ НЕЗАСТРОЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ – земли населенных пунктов для ИЖС.

	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Месторасположение	Цена 1 м2, руб.	Источник:	
г. Елец	950,00	300 000,00	р-н лыжной базы	315,79	https://www.avito.ru/elets/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_sot._izhs_1423345738	коммуникации рядом
г. Елец	1 250,00	200 000,00	ул. Молодежная	160,00	https://www.avito.ru/elets/zemelnye_uchastki/uchastok_12.5_sot._izhs_1014334090	без коммуникаций
г. Елец	1 500,00	400 000,00	р-н лыжной базы	266,67	https://www.avito.ru/elets/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1329129306	коммуникации рядом
г. Елец	1 000,00	300 000,00	р-н лыжной базы	300,00	https://www.avito.ru/elets/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1329129306	без коммуникаций
г. Елец	850,00	250 000,00	ул. Туристическая	294,12	https://www.avito.ru/elets/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot._izhs_1801844318	коммуникации рядом
г. Елец	990,00	240 000,00	р-н лыжной базы	242,42	https://www.avito.ru/elets/zemelnye_uchastki/uchastok_9.9_sot._izhs_614608755	коммуникации рядом
г. Елец	1 000,00	250 000,00	р-н лыжной базы	250,00	https://www.avito.ru/elets/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1798966577	коммуникации рядом
г. Елец	900,00	400 000,00	р-н лыжной базы	444,44	https://www.avito.ru/elets/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1006395256	коммуникации рядом
г. Елец	900,00	870 000,00	Засосенский район, ул. Колхозная	966,67	https://www.avito.ru/elets/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1792313082	все коммуникации
г. Елец	1 000,00	950 000,00	р-н лыжной базы	950,00	https://dom.mirkvartir.ru/%D0%9B%D0%B8%D0%BF%D0%B5%D1%86%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D	все коммуникации
г. Елец	800,00	400 000,00	ул. Цветочная	500,00	https://dom.mirkvartir.ru/215101284/	коммуникации рядом



ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

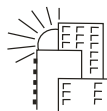
398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Вывод: Исходя из анализа рынка незастроенных земельных участков для ИЖС на территории г. Ельца следует, что срок экспозиции предлагаемых объектов не превышает 6 месяцев, рынок активный, диапазон цены за 1 м² составляет от 160 руб./м² до 1000 руб./м² в зависимости от расположения, площади земельного участка, наличия коммуникаций.

Таблица. Предложения о продажах жилых домов категории вторичное жилье, расположенных в Засосенском районе г. Ельца на дату оценки

	Адрес	Площадь жилого дома, м2	Площадь земельного участка, м2	Цена предложения, руб.	Стоимость м2, руб.	Источник
г. Елец	ул. Колхозная, 10	65	600	1700000	26153,85	https://multilisting.su/g-elets/sale-house/21620111-65-0-m-na-uchastke-6-0-sot-17-kolhoznaya
г. Елец	ул. Колхозная, 117	107	600	1800000	16822,43	https://multilisting.su/g-elets/sale-house/12350752-107-0-m-na-uchastke-6-0-sot-1-kolhoznaya
г. Елец	ул. Колхозная, 46	63	900	3000000	47619,05	https://multilisting.su/g-elets/sale-house/22046816-63-0-m-na-uchastke-9-0-sot-30-kolhoznaya
г. Елец	ул. Колхозная, 75	75	1400	2900000	38666,67	https://multilisting.su/g-elets/sale-house/376070-75-0-m-na-uchastke-14-0-sot-290-kolhoznaya
г. Елец	ул. Колхозная, 125	95	300	2500000	26315,79	https://multilisting.su/g-elets/sale-house/16756037-95-0-m-na-uchastke-3-0-sot-25-kolhoznaya
г. Елец	ул. Колхозная, 98	150	900	7500000	50000	https://multilisting.su/g-elets/sale-house/14564775-150-0-m-na-uchastke-9-0-sot-7-kolhoznaya

Вывод: Исходя из анализа рынка жилых домов на территории Засосенского района г. Ельца следует, что срок экспозиции предлагаемых объектов не превышает 6 месяцев, рынок активный, диапазон цены за 1 м² составляет от 16 тыс. руб./м² до 50 тыс. руб./м² в зависимости от расположения, степени отделки, площади земельного участка, наличия коммуникаций.



6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости — то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование — это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть финансово целесообразным, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной. Когда земельный участок с улучшениями создает стоимость, большую, чем стоимость земли без улучшений, наиболее эффективным будет использование земельного участка с улучшениями. Исходя из этого, необходимо рассматривать два варианта состояния объекта:

- анализ участка земли как незастроенного;
- анализ земли с существующими улучшениями.

Анализ земельного участка как незастроенного

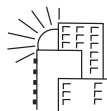
Проведем анализ земельного участка как незастроенного с использованием вышеперечисленных критериев

Анализ использования земельного участка как незастроенного

Параметры	Описание
Наименование	Земельный участок
Площадь, м ²	833 м ²
Разрешенное использование	для домовладения
Сервитуты (ограничения)	не зарегистрированы
Законодательно допустимое использование участка в качестве незастроенного	для домовладения
Физически возможное использование участка в качестве незастроенного	для домовладения
Финансово целесообразное использование участка в качестве незастроенного	для домовладения
Максимально эффективное использование земельного участка в качестве незастроенного	для домовладения

Источник: анализ Оценщика

Поскольку законодательно допустимо и физически возможно (при сносе существующего строения) использовать земельный участок в качестве незастроенного, то необходимо рассмотреть финансовое целесообразность сноса существующего строения и использование участка в качестве свободного. Как показывает анализ рынка коттеджей и земли в Липецкой области, доход, как при продаже, так и при аренде земельного участка с коттеджем больше чем при продаже или сдачи в аренду свободного земельного участка



(учитывая еще тот факт, что необходимо затратить средства на снос существующего строения). Таким образом, использование земельного участка, в качестве застроенного является его максимально эффективным использованием.

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Список потенциальных вариантов использования земельного участка с существующим на нем улучшением (фундамент) должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные типы объектов: офисный, торговый, производственный, складской, гостиничный);
- конструктивных решений (возможные варианты: увеличение общей/полезной площади, капитальный ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Знаком «+» отмечаются возможные варианты изменения функционального назначения и конструктивных решений.

Анализ возможности изменения функционального назначения и конструктивных решений улучшений

Варианты функционального назначения	Жилое	Офисное	Торговое	Производственное	Складское	Гостиничное
Варианты конструктивных решений						
Сохранение текущих конструктивных решений	+	-	-	-	-	-
Увеличение площади	+	-	-	-	-	-
Капитальный ремонт	+	-	-	-	-	-
Реконструкция	+	-	-	-	-	-
Снос и новое строительство	+	-	-	-	-	-

Источник: анализ Оценщика

При рассмотрении возможных вариантов использования участка с существующими на нем улучшениями, Оценщик пришел к выводу, что на дату проведения оценки теоретическими возможными вариантами изменения функционального назначения являются: жилое.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования участка критериям, описанным ниже.

ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Анализ использования участка земли с существующими на нем улучшениями

Вариант использования объекта	Разрешенное использование земельного участка (на основании свидетельства на право собственности на землю)	Сервитуты	Законодательно допустимое использование объекта	Физически возможное использование объекта	Финансово целесообразное использование участка	Максимально эффективное использование земельного участка
Жилой дом	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для домовладения. Площадь: 833 кв.м.	-	+	+	+	+
Торговое здание	-	-	-	-	-	-
Офисное здание	-	-	-	-	-	-
Производственное здание	-	-	-	-	-	-
Складское здание	-	-	-	-	-	-
Гостиничное здание	-	-	-	-	-	-

Источник: анализ Оценщика

Поскольку законодательно допустимым использованием земельного участка, является использование его строго для ведения личного подсобного хозяйства, а не как иначе, и недопустимо использовать его под застройку объектами офисного, производственного, складского, торгового и гостиничного назначения, то рассмотрение других критериев не требуется.

Вывод:

Таким образом, можно сделать вывод, что наиболее эффективное использование данного объекта недвижимости достигается при его текущем использовании, то есть использовании его в качестве застроенного земельного участка.

7. Описание процесса оценки

В соответствии п. 16,18 гл. IV Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Инспекция объекта оценки
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, которая включает: изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки, сбор информации существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе
 - Информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки
 - Информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристик данных факторов
 - Информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
6. Составление отчета об оценке

8. Общие понятия оценки, подходы к оценке

8.1 Терминология

Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

Свода стандартов оценки Российского Общества Оценщиков (ССО РОО-2015), утвержденных 23 декабря 2015 г.

В соответствии с ФСО, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности в настоящем отчете использованы следующие понятия и определения:

1. Понятие "рыночная стоимость" определяется в соответствии следующим образом:

• **рыночная стоимость** означает наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

Таким образом, **рыночная стоимость** есть расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества от добровольного продавца к добровольному покупателю на дату оценки в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения (International Valuation Standards IVS 1-4).

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

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

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

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

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209).

Право аренды - право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом. Арендатор вправе с согласия арендодателя: сдавать имущество в субаренду (поднаем), передавать права и обязанности по договору (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог, вносить арендные права в качестве вклада в уставной капитал (Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) от 25.10.2001 N 136-ФЗ).

8.2 Обзор и выбор подходов

Затратный подход (*Cost Approach*) основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа.

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

Восстановительная стоимость - стоимость строительства точной копии оцениваемого объекта в текущих ценах на дату оценки, из таких же материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т. д. Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора). В текущих ценах на дату оценки.

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Накопленный (совокупный) износ (Фи, Фиб) (в процентах) рассчитывается по формуле:

$$Фи = (1 - (1 - Ифиз / 100\%) * (1 - Ифунк / 100\%) * (1 - Ивн / 100\%)) * 100\%, \text{ где:}$$

Ифиз - физический износ объекта (в процентах);

Ифунк - функциональный износ объекта (в процентах);

Ивн - внешний (экономический) износ объекта (в процентах).

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости земельного участка.
2. Определение восстановительной стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства) находящихся на участке.
3. Определение величины накопленного износа здания.
4. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.
5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода (рыночная стоимость земельного участка плюс рыночная стоимость объекта недвижимости)

Затратный подход в настоящем отчете не использовался, поскольку основное строение жилого дома относится к 1961 году, оцениваемые улучшения реконструировались, данные о ремонтах не представлены, погрешность в расчетах износов может повлечь искажение итоговой рыночной стоимости.

Сравнительный подход (*Direct Sales Comparison Approach*) основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы

или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Скорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке.

В условиях "пассивного" рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

Главная проблема при применении сравнительного подхода - трудность получения необходимой информации, выбор аналога, адекватного оцениваемому объекту с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналога и оцениваемого объекта. При наличии достаточной информации в рамках данного метода оправдано построение и использование статистических моделей или параметрических моделей ценообразования, выражающих зависимость средней цены объекта от состава и значений его технических характеристик.

В данном случае расчет рыночной стоимости проводился методом регрессионного анализа вторичного рынка. По имеющейся у нас информации и по данным риэлторских фирм интерес покупателей к подобным объектам достаточно высок из-за специфичности использования объектов при нынешнем развитии экономической ситуации в Липецкой области, при этом уровень спроса достаточно сильно зависит от места положения, уровня отделки внутренних помещений, наличия инженерных сетей, подъездных автомобильных путей и т.п. По имеющимся данным в средствах массовой информации можно достаточно точно определить стоимость объектов недвижимости, для этого используем данные специализированных изданий и разделов, а также данные риэлторских фирм.

Доходный подход (*Capitalization Approach*) основан на принципе, что стоимость приносящей доход недвижимой собственности определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

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

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость:

- метод капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации дохода - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, при котором, для оценки рыночной стоимости с использованием соответствующей ставки дисконтирования отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

В российских условиях основная проблема, с которой сталкивается Оценщик, - «информационная непрозрачность» рынка недвижимости, прежде всего отсутствие информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, отсутствие статистической информации по коэффициенту загрузки на каждом сегменте рынка в различных регионах.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретает не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от заказчика, что оцениваемая квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать его в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, оценщику не представляется возможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Кроме того, хочется отметить, что доходный подход основывается на прогнозных значениях, его применение оправдано в том случае, если темпы инфляции предсказуемы, а экономика нормально функционирует. Спрогнозировать же поток чистого дохода от объектов недвижимости за несколько лет вперед в условиях сложившейся экономической ситуации и при существующих темпах инфляции весьма сложно. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Вывод:

Рыночная стоимость домовладения определялась в рамках сравнительного подхода.

9. Оценка объектов недвижимости

9.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Специфика земельного участка как объекта оценки

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, и других улучшений на земельном участке имеет вторичный характер и является дополнительным вкладом в стоимость земельного участка. Кроме того, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, а все улучшения имеют определенный срок службы, что особенно актуально в настоящее время, когда многие здания, сооружения и технологии физически и морально устарели.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости по следующим причинам:

- специфика данного объекта;
- неразработанность нормативно-правовой базы;
- неразвитость земельного рынка в стране.

Отличие земельного участка от других видов недвижимости обусловлены следующими особенностями.

Земля является природным ресурсом, который невозможно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости.

При оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли:

Земельный фонд представляет основу формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов, поэтому во всех развитых странах государство регулирует использование земли одновременно как природного, так и хозяйственного объекта.

В отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяется понятие физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельного участка не ограничен. Поэтому стоимость земли, площадь которой ограничена, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений со временем, как правило, увеличивается.

Использование и охрана земли в Российской Федерации служат основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

Таким образом, экономически обоснованная стоимостная оценка земель является сложной процедурой, так как должна учитывать возможность их использования одновременно как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

Заниженная оценка стоимости земли порождает неэффективное землепользование в сельском и лесном хозяйстве, а также нерациональную модель городского развития, например размещение в центральной части промышленных зон и экологически вредных предприятий.

Большое значение при оценке имеет категория использования земли, так как она обуславливает правовое положение, разрешенное использование и различные сервитуты, относящиеся к конкретному земельному участку.

Земельный фонд России по целевому назначению и правовому режиму включают семь категорий земель:

1. К землям населенных пунктов (городов, поселков и сельских поселений) относятся все земли в пределах черты населенного пункта, находящиеся в ведении городских и сельских администраций. Черта населенного пункта – это внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от иных земель.

2. Земли сельскохозяйственного назначения образуют территории, используемые соответствующими предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства. В их составе выделяются сельскохозяйственные угодья и земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесами, болотами, зданиями и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства. Важнейшими ценообразующими характеристиками данных земель являются плодородие и местоположение.

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, обороны и безопасности, а также земли иного специального назначения – это земли, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения их хозяйственной деятельности (производства, строительства, транспортировки и др.).

4. Земли особо охраняемых территорий – земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение. Эти земли постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и гражданского оборота, и для них установлен особый правовой режим.

Земли лесного фонда – лесные земли (покрытые или не покрытые лесом), а также нелесные земли (болота, дороги и другие), используемые для ведения лесного хозяйства.

Земли водного фонда – территории, занятые водоемами, ледниками, болотами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

Земли запаса – это государственные земли, не предоставленные муниципальным органам, гражданам и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Особенности оценки рыночной стоимости земельных участков.

Земля обладает двойственной природой и может рассматриваться как природный ресурс или некая территория, используемая для разных целей, и как объект недвижимости имущественные права на который могут выступать в качестве товара. Как природный ресурс земля обладает социальной и экономической ценностью, величина которой зависит от тех функций, которые она выполняет. Как товар земля обладает стоимостью, которая также может быть измерена и определена. Товаром являются земельные участки и отдельные права на них. Как товар земля обладает определенной спецификой, обусловленной ее природой. К особенностям земли как товара относятся: ее ограниченность и невозполнимость как природного ресурса, долговечность, возможность многофункционального использования, уникальность и невозможность перемещения, т.е. недвижимость. На стоимость земли влияет совокупность факторов, которые можно определить в следующие основные группы:

- социальные и демографические особенности;
- общая экономическая ситуация;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики земельного участка;
- расположение земельного участка;
- доход, который можно получить, используя земельный участок.

К социальным факторам относится демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения.

К общей экономической ситуации относится экономическая ситуация в стране и в регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов, уровень доходов населения, тенденции развития местности.

К правовому регулированию относятся правовые нормы частного и публичного права, например, сервитуты, права использования и вещные права и обязательства, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство и др.

К природным условиям относится климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или ближайшем окружении.

К физическим и качественным характеристикам земельного участка относятся размер и форма участка, рельеф, ориентация участка по сторонам света, положение по отношению к соседним участкам; инженерная подготовка участка, характеристика земли (качество почв, наличие воды), вид и объем полезной застройки.

К факторам расположения относят:

1. близость к транспортным магистралям;
2. близость к объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам);
3. соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами.

Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж широко используют для оценки земельных участков. Метод основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продаж аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. В методе сравнения продаж предполагается, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевают, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Метод сравнения продаж состоит из перечисленных ниже этапов.

1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка. При изучении земельного рынка Оценщику следует провести его сегментирование и определить, к какому сегменту рынка относится объект оценки. Сегментирование рынка — это процесс деления оцениваемых участков на сектора, расположенные на одной и той же географической территории, имеющие аналогичные или конкурирующие варианты землепользования, схожие характеристики объектов и субъектов.

В результате сегментирования земельные участки делятся на группы, используемые:

- для садоводства и огородничества; личного подсобного хозяйства;
- под индивидуальное и массовое жилищное строительство;
- под строительство коммерческой недвижимости; общественных объектов и т.п.

Кроме того, необходимо провести анализ недавних продаж сопоставимых земельных участков на соответствующем сегменте земельного рынка и сбор информации о ценах, котировках, спросе и предложении по продаже аналогичных участков земли.

Для сравнения применяют данные о нескольких проданных земельных участках. Обычно достаточно рассматривать от трех до пяти аналогов.

2. Проверка информации о сделках с земельными участками. На втором этапе Оценщик ведет отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в типичных рыночных условиях. Данные, собранные о продажах сравнимых земельных участков, должны быть подтверждены одним из участников сделки (покупателем или продавцом) или посредником.

Кроме того, при выборе объекта-аналога обращают внимание на типичный срок экспозиции, независимость субъектов сделки, инвестиционную мотивацию. Инвесторы должны иметь аналогичные мотивы, а покупаемые земельные участки — одинаковое назначение.

3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков. В той мере, в какой оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого участка, в цену последнего необходимо внести поправки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. При корректировке фактических цен продаж сравниваемых объектов поправки делают в цене сопоставимого участка. Когда сравнимый земельный участок уступает оцениваемому участку, фактическая цена продажи первого должна быть увеличена до той, за которую он был бы продан, обладая более высокими характеристиками оцениваемого земельного участка.

Оценка земельного участка путем сравнения с другими проданными участками земли можно проводить двумя способами: по элементам сравнения или с помощью единиц сравнения.

В данном отчете использовался первый способ — способ сравнения по элементам.

Элементами сравнения называют характеристики земельных участков и условий заключения сделок с ними, которые влияют на цену продажи.

Для лучшей организации процесса сравнения рекомендован стандартный порядок анализа элементов сравнения. При сравнении земельных участков обычно рассматривают 6 элементов:

- права собственности. Поправку вносят при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой;
- условия финансирования. Условиями сделки может быть рассрочка платежа;
- условия продажи. Корректировка на этот элемент отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, а также обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения о продаже или покупке земельного участка;

4. Рыночные условия (дата продажи). При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяют, осуществлялась ли сопоставимая продажа при таких же или изменившихся рыночных условиях. При этом могут быть внесены две поправки: одна, учитывающая динамику цен продаж на данный вариант землепользования, и другая — на местоположение земельного участка. Поправки обычно вносят поквартально, за исключением периодов резких скачков цен;

5. Местоположение. При сопоставлении местоположения участков анализируют влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и даже политическим факторам. Если сопоставимый участок находится в том же районе, что и оцениваемый, и на него воздействуют те же, что и на оцениваемый объект, выгодные либо негативные факторы, ни одну из поправок не вносят. В редких случаях, когда сопоставимый участок расположен в том же районе и на него воздействуют выгодные либо негативные факторы, ни один из которых не затрагивает оцениваемого участка, необходимо вносить поправку. Если сопоставимый участок находится в другом районе, то необходимо провести анализ возможных различий между сопоставляемыми районами. Например, при жилой застройке учитывают транспортную доступность, инженерное обеспечение, экологию, престижность. Значение поправки вычисляют на основе анализа парных продаж;

6. Физические характеристики. В процессе сравнения выявляют и рассматривают только крупные физические различия. Наиболее точную корректировку на отличия физических характеристик осуществляют методом корреляционно-регрессионного анализа.

К сожалению, следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов. Как уже отмечалось, доступными для анализа являлись цены предложений.

В ходе рассмотрения рынка (беседы с участниками сделок, риэлторами Липецкой области, материалы газеты и электронного сайта «Моя реклама», «АВИТО» и др. за сентябрь-октябрь 2019 г.) были отобраны объекты, общие характеристики которых приведены ниже

ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог №4
Адрес	г. Елец, ул. Колхозная, 25	г. Елец, ул. Колхозная	г. Елец, ул. Солнечная	г. Елец	г. Елец
Описание объекта оценки	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Вид прав на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Характеристика цены	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия совершения сделки	-	Публичная оферта, платеж денежными средствами	Публичная оферта, платеж денежными средствами	Публичная оферта, платеж денежными средствами	Публичная оферта, платеж денежными средствами
Срок экспозиции	-	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.
Площадь земельного участка, кв.м	833	900	1000	800	900
Категория земель	Земли населенных пунктов. Для жилищного строительства	Земли населенных пунктов. Под ИЖС	Земли населенных пунктов. Под ИЖС	Земли населенных пунктов. Под ИЖС	Земли населенных пунктов. Под ИЖС
Транспортная доступность на общественном транспорте	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Коммуникации	коммуникации на участке	коммуникации на участке	коммуникации на участке	по границе	по границе
Цена участка, руб.	-	870000	950000	400000	400000
Цена 1 кв.м, руб.	-	967,00	950,00	500,00	444,00

Аналог № 1

Я куплю земельный участок елец

Участок 9 сот. (ИЖС) - купить, г.

+

← → ↻ avito.ru/elets/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_1792313082

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Avito

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Елец

Найти

Результат

Купить земельный участок

snegini-vrn.ru >

Быстровозводимые здания ЛСТК

lstkcomplex.ru >

Дом с завода: быстро, без хлопот!

dh-rus.ru >

Все объявления в Ельце / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее →

Участок 9 сот. (ИЖС)

870 000 Р

Добавить в избранное

Добавить заметку

28 сентября в 14:39

Кредит наличными под залог

Продаются участки ижс в районе ж/д больницы, в минипоселке, все центральные коммуникации рядом.

8 980 264-69-61

ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Я куплю земельный участок елец

Участок 9 сот. (ИЖС) - купить

+

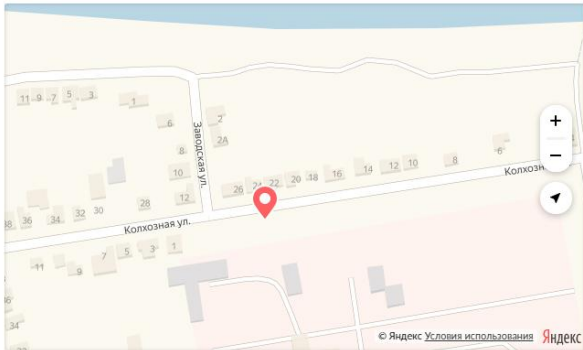
avito.ru/elets/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_1792313082

Участок 9 сот. (ИЖС) 870 000 Р

олег 8 980 264-69-61 Написать

Липецкая область, Елец, Колхозная ул.

Скрыть карту ^



Продаются участки в новом мини-поселке в Засосенской части города, район ул. Колхозная, рядом река, поликлиника, магазины, школа, остановки, все центральные коммуникации!

Автомобили с пробегом
Спецпредло
Тест-драйв
пн-вс 8:00-2
mitsubishi-lip
Липецк
пл... От вас

Реклама



Земельн
участки.
Большой

700+ участк
руб/сотка! П
оформления
наш счет!
Красивейши
От 4 соток
Рассрочка 0
пн-пт 9:00-1
anapaestate.r
Адрес и теле

Реклама

Строган

Аналог № 2

Я куплю земельный участок елец

Купить земельный участок на

+

dom.mirkvartir.ru/Липецкая+область/Елец/Засосенская+улица/Участки/



1/5

дома, соответственно, при строительстве легко можно подвести необходимые коммуникации, до автобусной остановки и магазина...

+7 965 XXX-XX-XX



1/4

Продается земельный участок, 10 соток

Елец, тер. гк 7-й микрорайон
Елец

Земельный участок, улица Сергея Богатикова 20, электричество проходит по границе участка, рядом с лыжной базой.

300 000 Р
0 Р/м²

Игорь
более 3-х месяцев назад

+7 900 XXX-XX-XX



4/11

Земельный участок, 10 соток

Елец, Солнечная ул.
Елец

Продаётся земельный участок в городе Елец. Расположен на тихой и спокойной улице, без оживлённого автомобильного движения. Все коммуникации к участку подведены. Тихие и спокойные соседи. Рассмотрим все варианты. С РЕАЛЬНЫМИ ПОКУПАТЕЛЯМИ ВОЗМОЖЕН ДОСТОЙНЫЙ ТОРГ.

950 000 Р
0 Р/м²

Алексей Скурин
более 3-х месяцев назад

+7 920 520-36-67

ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Аналог № 3

куплю земельный участок елец

Продажа участка земли на Цве

+

dom.mirkvartir.ru/215101284/

МИРКВАРТИР

ПРОДАЖА

АРЕНДА

НОВОСТРОЙКИ

ЦЕНЫ

ЖУРНАЛ

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

Липецкая область > Елец > Цветочная ул.

Продам участок, 8 соток

№ 215101284, размещено 25.02.19 в 09:49, обновлено 25.09.19 в 00:00

8 соток

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

400 000 ₽

СТОИМОСТЬ

Липецкая область, Елец, Цветочная ул.

Продам земельный участок под строительство дома 827 кв. м. Рядом лес. лыжная база. речка. документы готовы есть разрешение на строительства. липецкая область город елец улица цветочная 28. цена договорная

Связаться с продавцом:

Леонид

+7 919 257-64-37

400 000 ₽

50 000 ₽/с

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Продавец:

Леонид

+7 919 XXX-XX

куплю земельный участок елец

Продажа участка земли на Цве

+

dom.mirkvartir.ru/215101284/

Продам участок, 8 соток

№ 215101284, размещено 25.02.19 в 09:49, обновлено 25.09.19 в 00:00

400 000 ₽

50 000 ₽

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Информация о участке земли

Аналог № 4

куплю земельный участок в г. Е.

Участок 9 сот. (ИЖС) - купить

+

avito.ru/elecs/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_1006395256

Объявления

Магазины

Бизнес

Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Avito

Авто

Недвижимость

Работа

Услуги

ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Елец

Найти

Полная проверка контрагентов

modulbank.ru

Новая LADA 4X4 Нива

borauto-vikingi.ru

Заборы в Липецке Под ключ!

от 550 ₽

Все объявления в Ельце / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

Назад

Следующее →

Участок 9 сот. (ИЖС)

400 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

7 октября в 21:40

Кредит наличными под залог

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

8 915 553-22-75

Липецкая область, Елец

Скрыть карту

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена участка, руб.	Определяется	870000	950000	400000	400000
Вид прав на земельный участок		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		870000	950000	400000	400000
Характеристика цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб.		774300	845500	356000	356000
Условия совершения сделки		Публичная оферта, платеж денежными средствами	Публичная оферта, платеж денежными средствами	Публичная оферта, платеж денежными средствами	Публичная оферта, платеж денежными средствами
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		774300	845500	356000	356000
Срок экспозиции		октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена		774300	845500	356000	356000
Наличие улучшений		нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		774300	845500	356000	356000
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		860	846	445	396
Местоположение, транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, %		0	0	10	10
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		860	846	490	436
Площадь земельного участка, кв.м	833	900	1000	800	900
Коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		860	846	490	436
Категория земель	Земли населенных пунктов. Для домовладения	Земли населенных пунктов. Под ИЖС	Земли населенных пунктов. Под ИЖС	Земли населенных пунктов. Под ИЖС	Земли населенных пунктов. Под ИЖС
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		860	846	490	436
Транспортная доступность на общественном транспорте	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		860	846	490	436
Коммуникации	все коммуникации	коммуникации на участке	коммуникации на участке	по границе	по границе
Корректировка, %		0	0	50	50
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		860	846	735	654
Абсолютное изменение, руб.	С первонач. - С конечн.	107	104	235	210
Относительное изменение	$D_i = (C_{\text{первонач.}} - C_{\text{конечн.}}) / C_{\text{первонач.}}$	0,1107	0,1095	0,47	0,473

ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Расчет весового коэффициента	$D = S D_i$	1,1632			
	$P_i = D_i / D$	0,0952	0,0941	0,4041	0,4066
	$Q_i = 1 - P_i$	0,9048	0,9059	0,5959	0,5934
	$Q = S Q_i$	3			
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,30	0,30	0,20	0,20
		258	254	147	131
Цена 1 кв.м, руб.	921				
Площадь земельного участка, кв.м.	833				
Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.	767 193,00				

Корректировка на вид прав на земельный участок - Со слов потенциальных продавцов объектов-аналогов на выставленные земельные участки право собственности оформлено, документы готовы к сделке. На оцениваемый земельный участок также оформлено право собственности. Так как данный расчет (определение рыночной стоимости земельного участка) является составляющим моментом определения права собственности, то корректировка в данном случае не применяется.

Корректировка на характеристику цены - скидка с первоначальной цены предложения, как правило, завышенной. Поскольку в качестве базовых по аналогам используются цены предложения, то данная поправка представляет собой наиболее вероятную скидку с первоначальной цены предложения. Корректировка на торг выполнена на основании результатов статистической обработки данных экспертного опроса (скидки на цены земельных участков по ИЖС – справочник оценщика недвижимости 2012). Размер скидки на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка недвижимости, в данном случае корректировка на торг составит -11 %.

Корректировка на условия совершения сделки - корректировка на условия совершения сделки не вносилась, так как условия совершения сделки для объекта оценки и объектов аналогов идентичны.

Срок экспозиции - это время, которое объект должен находиться на рынке, для того, чтобы быть проданным. Срок экспозиции отличается для разных сегментов рынка. Так, для жилых квартир он равен примерно одному месяцу, для офисных зданий - от полутора до трех месяцев, для частных домовладений и земельных участков до 3-6 месяцев. Объекты сравнения выставлены на продажу в октябре 2019 г. Корректировка на срок экспозиции не применяется.

Корректировка на местоположение – Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Местоположение в данном случае не столько географическая, сколько экономическая характеристика. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов № 1,2 идентичное. Корректировка не применяется. Корректировка на местоположение объектов-аналогов № 3,4 в размере +10% применена на менее выгодное местоположение.

Корректировка на площадь земельного участка .Корректировка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (сотку) с увеличением площади земли в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Площадь аналогов мало отличается от площади оцениваемого земельного участка (до 10 соток). Введение корректировки не требуется.

Корректировка на категорию земель – объект оценки и объекты-аналоги относятся к категории земель населенных пунктов, поэтому данная поправка не применялась.

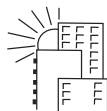
Корректировка на транспортную доступность на общественном транспорте – транспортная доступность одинаковая ко всем земельным участкам (к объекту оценки и объектам-аналогам), поэтому и корректировка на данную характеристику не применялась.

Корректировка на наличие коммуникаций – на объектах-аналогах № 1, №2 коммуникации аналогичны, присутствуют на участке, корректировка не применялась. Стоимость объектов-аналогов скорректирована на плюс 50%, так как коммуникации отсутствуют.

Вывод: рыночная стоимость земельного участка площадью 833 кв. м. на дату оценки с учетом округления составляет:

767 000,00

(семьсот шестьдесят семь тысяч рублей)



9.2 Расчет рыночной стоимости жилого дома сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

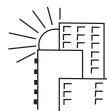
При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости Липецкой области, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: «Ризолит», «Моя реклама», «АВИТО» и др. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

Группировка ценообразующих (объектно-сегментных) факторов рынка недвижимости сегмента индивидуальных жилых домов, представлена в единой системе факторов, разработанной Рабочей группой по анализу и исследованию рынка недвижимости при Комитете по оценке Ассоциации Российских



Банков, в связи со значительным количеством выявленных объектно-сегментных факторов вводится их структурирование¹.

Общая система факторов представлена в Таблице.

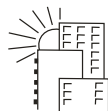
Таблица 9. Группировка ценообразующих факторов на группы и подгруппы

Группы	Подгруппы	Шифр фактора	Факторы
АП. Административно-правовые факторы	АП.П. Передаваемые права	АП.П.1	Передаваемые права
		АП.П.2	Доли
		АП.П.3	Стадия строительства
СЭ. Социально-экономические факторы	АП.З. Градостроительное территориальное зонирование	АП.З.2	Административное (территориальное) зонирование, категория земель
		СЭ.Серв.1	Качество управления, сервисы для жильцов
		СЭ.Серв.2	Социальный состав жильцов
М. Качество местоположения (территориальные факторы, факторы ЗУ)	М.З. Зональные факторы влияния на цену (инфраструктурные)	М.З.1	Ценовое зонирование
		М.З.2	Удаленность от объекта, негативно влияющего на стоимость
		М.З.3	Близость к объекту, позитивно влияющему на стоимость
		М.З.4	Удаленность от остановок общественного транспорта
		М.З.5	Удаленность от транспортных магистралей
		М.З.6	Экологическое состояние района местоположения объекта
	М.Л. Локальные факторы влияния на цену	М.Л.1	Развитость инфраструктуры
		М.Л.2	новая улица/внутри застройки
		М.Л.3	Удобство подъезда автотранспорта
		М.Л.4	Наличие и состояние мест общего пользования
		М.Л.5	Наличие гостевых парковочных мест
		М.Л.6	Контроль безопасности территории (доступа)
КО. Качество объекта (Факторы ОКС)	КО.З. Параметры дома	КО.З.1	Тип объекта- Класс/Подкласс/Морфотип (класс поселка)
		КО.З.2	Техническое состояние здания/части здания (степень физического износа)
		КО.З.3	Архитектурный облик дома
		КО.З.4	Планировки
		КО.З.5	Материал стен здания (качество применяемых материалов)
		КО.З.6	Площадь земельного участка
		КО.З.7	Тип парковки на придомовой территории
		КО.З.8	Благоустройство двора (малые формы)
		КО.З.9	Наличие дополнительных улучшений (строений) земельного участка
	КО.Ин. Инженерные коммуникации	КО.Ин.1	Водоснабжение
		КО.Ин.2	Отопление
		КО.Ин.3	Электроснабжение
		КО.Ин.4	Водоотведение
		КО.Ин.5	Слаботочные сети, видеонаблюдение
	КО.П. Параметры помещения	КО.П.1	Общая площадь
		КО.П.2	Формат объекта
		КО.П.3	Этажность
		КО.П.4	Внутренняя отделка
		КО.П.5	Техническое состояние отделки
		КО.П.6	Высота потолков
		КО.П.7	Наличие вспомогательных помещений
		КО.П.8	Наличие дополнительных улучшений

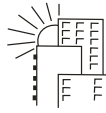
Для определения рыночной стоимости жилого дома были отобраны 3 аналога:

¹ СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Индивидуальные жилые дома» по состоянию на 01.01.2017. Подготовлен Межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости. В экспертно-аналитическом исследовании рынка индивидуального жилья приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений. // www.areall.ru

**Сравнительная характеристика объекта оценки и объектов-аналогов**

Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Адрес	Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 25	Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 10	Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 75	Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 95
Описание объекта оценки	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Вид прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Характеристика цены	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия совершения сделки	-	Публичная оферта, платеж денежными средствами	Публичная оферта, платеж денежными средствами	Публичная оферта, платеж денежными средствами
Срок экспозиции	-	Октябрь 2019 года	Октябрь 2019 года	Октябрь 2019 года
Площадь, кв.м	75,2	65	75	95
Площадь земельного участка, кв.м	833	600	1400	300
Категория земель	земли населенных пунктов, для домовладения	земли населенных пунктов, для домовладения	земли населенных пунктов, для домовладения	земли населенных пунктов, для домовладения
Транспортная доступность на общественном транспорте	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Коммуникации	все коммуникации в доме	все коммуникации в доме	все коммуникации в доме	все коммуникации в доме
Цена предложения, руб.		1700000	2900000	2500000
Стоимость земельного участка в составе объекта недвижимости, руб.	767193	552600	1289400	276300
Цена предложения улучшений, руб.	-	1147400	1610600	2223700
Цена 1 кв.м, руб.	-	17 652,00	21 475,00	23 407,00



ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Аналог № 1

куплю дом елец Колхозная — x Продан дом на улице Колхозной x +

multilisting.ru/g-elets/sale-house/21620111-65-0-m-na-uchastke-6-0-sot-1700000-rub-ul-kolhoznaya

multilisting.ru Выписки Войти Зарегистрироваться Подать объявление

Продам дом 65.0 м² на участке 6.0 сот город Елец улица Колхозная 10

№ 21620111 | Обновлено 26 сен в 15:19 | Просмотров всего 53, сегодня 1

пожаловаться Управлять объявлением

Недвижимость г Елец / Продажа домов г Елец / ул Колхозная

цена: 1 700 000 ₺

✓ собственник Вась Кипищ
ID 89997500048
объявление № 21620111 на сайте multilisting.ru
Q Проверить этот дом перед тем, как купить его
площадь: 65.0 м.кв.
площадь участка: 6.0 сот.
адрес: г Елец, ул Колхозная, 10
Дом расположен на берегу реки, все документы готовы к продаже

Аналог № 2

куплю дом елец Колхозная — x Продан дом на улице Колхозной x +

multilisting.ru/g-elets/sale-house/376070-75-0-m-na-uchastke-14-0-sot-2900000-rub-ul-kolhoznaya

multilisting.ru Выписки Войти Зарегистрироваться Подать объявление

Продам дом 75.0 м² на участке 14.0 сот город Елец улица Колхозная 75

№ 376070 | Обновлено больше года назад | Просмотров всего 164, сегодня 1

пожаловаться Управлять объявлением

Недвижимость г Елец / Продажа домов г Елец / ул Колхозная

цена: 2 900 000 ₺

✓ собственник Маргарита
ID 89056893196
объявление № 376070 на сайте multilisting.ru
Q Проверить этот дом перед тем, как купить его
площадь: 75.0 м.кв.
площадь участка: 14.0 сот.
адрес: г Елец, ул Колхозная, 75
продается дом, 75 кв.м. кирпичный, вода, газ, центр канализация, телефон. близко расположены школа, детский сад, поликлиника, бассейн.

Аналог № 3

куплю дом елец Колхозная — x Продан дом на улице Колхозной x +

multilisting.ru/g-elets/sale-house/16756037-95-0-m-na-uchastke-3-0-sot-2500000-rub-ul-kolhoznaya

multilisting.ru Выписки Войти Зарегистрироваться Подать объявление

Продам дом 95.0 м² на участке 3.0 сот город Елец Засосна улица Колхозная 125

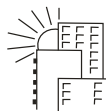
№ 16756037 | Размещено 13 апр в 11:20 | Просмотров всего 41, сегодня 1

пожаловаться Управлять объявлением

Недвижимость г Елец / Продажа домов г Елец / ул Колхозная / Засосна

цена: 2 500 000 ₺

✓ собственник Валентина
ID 89202409132
объявление № 16756037 на сайте multilisting.ru
Q Проверить этот дом перед тем, как купить его
площадь: 95.0 м.кв.
площадь участка: 3.0 сот.
адрес: г Елец, ул Колхозная, 125
район: Засосна
Продается дом, район засосна. Со всеми удобствами



Обоснование вносимых корректировок.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

При проведении корректировок в расчетах оценщик использовал, в том числе свое экспертное мнение (согласно ФСО №3 п.12) как специалиста

1. Передаваемые права

Особенностью рынка недвижимости индивидуального жилья является возможная сложность в оформлении объекта недвижимости в собственность. В связи с особенностями оформления документов в период застройки середины XX века, строение или земельный участок может не иметь статус объекта права. Как правило оформление права собственности ведется через суд или через согласование с муниципальными органами власти. Ниже в таблице² представлены значения скидок для выявленных состояний объекта по отношению с объектом, оформленным в соответствии с действующим законодательством – право собственности оформлено на земельный участок, на строение.

Таблица 8. Определение поправки на различие в правовом статусе объекта

Правовой статус	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение скидки, %	Максимальное значение скидки, %
Правовой статус единого объекта недвижимости «не оформлен в собственность»	13	5	25
Строение оформлено в собственность, земельный участок не в собственности	4,6	2	10
Земельный участок в собственности, строение не оформлено	6,7	5	10

Еще одной особенностью рынка индивидуального жилья в правовом поле может быть передача доли в праве собственности на строение и земельный участок. Влияние данного фактора присутствует при формировании цены объекта для предложения о продаже доли на открытом рынке. Однако в случае раздела имущества между собственниками (наследниками), данный дисконт не может быть применен, а стоимость доли может быть рассчитана пропорционально её размеру в полной стоимости объекта недвижимости (квартиры, комнаты, жилого дома, земельного участка и т.д.).

Сравнение целесообразно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправка вводится при обременении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. В данном случае сделки по всем объектам представляют собой передачу прав собственности на недвижимость, поэтому поправки по данному фактору не вводились.

2. Корректировка на торг. Корректировка применена в связи с тем, что для сопоставимых объектов известны только цены предложения.

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Уторговывание является экономической корректировкой. Сам по себе процесс уторговывания отражает стадию развития рынка, в связи с чем данная корректировка, является важной при заключении сделки. К настоящему времени, по данным Корпорации «Инком-Недвижимость», доля сделок, где присутствует торг превысила 80%. Величина корректировки с учетом доли сделок с торгом, находится в диапазоне 0,5 – 10% в зависимости от конкретного объекта по данным экспертов рынка³

² СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Индивидуальные жилые дома» по состоянию на 01.01.2017. Подготовлен Межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости. В экспертно-аналитическом исследовании рынка индивидуального жилья приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений. // www.areall.ru

³ СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Индивидуальные жилые дома» по состоянию на 01.01.2017. // www.areall.ru, стр. 5

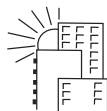


Таблица 1. Значения поправки на уторговывание

Объект	Усредненная величина средних значений, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
Земельные участки под ИЖС	9,8	3	15
Земельные участки дачные	10,3	3	20
Частные дома	7,3	5	15
Коттеджи	9,8	5	20
Таунаусы	9,7	5	20
Дачи	10,1	3	20
Части жилых домов	8,2	5	15

В данном случае принимаем среднюю величину корректировки минус 15%

- 3. Условия совершения сделки (тип сделки).** Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с ближайшими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

4. Корректировка на время продажи (срок экспозиции).

Период экспозиции – это период нахождения объекта на рынке с момента появления до момента его продажи (заключения сделки). Является одним из основных показателей ликвидности объекта.

Нахождение объекта на рынке больше или меньше указанного диапазона может означать нерыночность предлагаемой цены объекта. Если объект будет продан слишком быстро – есть вероятность существенного занижения стоимости, а если наоборот довольно долго не продается, кроме прочих причин может быть и завышенная цена предложения о продаже объекта.

В Таблице 3⁴ определены диапазоны возможного периода экспозиции для объектов разного типа, а также наиболее типичный период экспозиции для каждого типа объектов. При этом диапазоны учитывают адекватное соотношения цены и качества объекта.

Таблица 3. Типичные периоды экспозиции для объектов различного качества

Объект	Наиболее типичный период экспозиции, мес.	Минимальное значение, мес.	Максимальное значение, мес.
Земельные участки под ИЖС	5,7	3	10
Земельные участки под дачи	5,9	3	18
Частные дома	3,8	1	9
Коттеджи	8,3	3	24
Таунхаусы	7,8	2	18
Дачи	5,8	2	12
Части домов	5,7	1	9

Принятые для оценки объекты-аналоги были выставлены на продажу в октябре 2019 года, поэтому поправка на время продажи не производится для всех объектов-аналогов.

5. Корректировка на местоположение. Качество местоположения объекта недвижимости является одним из основных показателей при выборе жилья, а соответственно и при формировании цены. Данная группа включает как факторы, связанные с зональным местоположением – расположением относительно других зон в рамках населенного пункта/района/региона, так и локальным местоположением – расположением относительно других объектов внутри зоны расположения объекта.

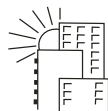
Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и объектов - аналогов различаются. Местоположение в данном случае не столько географическая, сколько экономическая характеристика. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в г. Ельце в Засосенском районе, на одной улице. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо, корректировка не применялась.

Следующая группа корректировок касается качественных и количественных параметров дома и помещений.

6. Корректировка на материал стен.

⁴ СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Индивидуальные жилые дома» по состоянию на 01.01.2017. // www.areall.ru, стр. 6



Материал стен оказывает влияние на долговечность службы объекта, экологичность, на его теплотехнические характеристики, расположение швов/стыков элементов, а также конструктивные особенности планировок, на долговечность службы объекта. Поскольку теплопроводность разных материалов разная, охлаждаться или, наоборот, сохранять тепло они тоже будут по-разному, что немаловажно для жилого помещения.

В ходе исследования определены следующие интервалы физической шкалы фактора, т.е. те состояния объекта, которые встречаются в реальной рыночной ситуации⁵:

- Дерево(каркасно-утепленные)– один из наиболее распространенных XX века материал строительства, представляют собой деревянный каркас, обшитый досками с заполнением утеплителем.
- Дерево(брус, бревно)– исторически развитый в Сибири вид материала для строительства жилья, что обусловлено расположением и большими объемами лесного фонда на территории. Возведение представляет собой укладывание «венцами» бревен (или бруса), выполняется из цельных бревен или бруса, считается одним из наиболее экологически чистых материалов, обладает достаточно высокой степенью теплозащиты.
- Монолитный бетон– современная технология строительства жилья. Представляет собой полностью монолитные конструкции строительства – фундаменты, стены, перекрытия. За счет использования бетона считается не самой экологичной технологией, за что получило невысокую популярность среди населения.
- Сэндвич-панели из ж/б с утеплителем–строительный материал, имеющий трёхслойную структуру, состоящую из двух листов жёсткого материала (металл, ПВХ, ДВП, магнетитовая плита и пр.) и слоя утеплителя между ними.
- Железобетонные панели– материал заводского изготовления, выполнен из формованного бетона с прокладкой арматуры. Получил широкое распространение при строительстве типовых объектов, в том числе индивидуальных домов.
- Кирпич(керамические/силикатные камни) на деревянном перекрытии– значение, принятое в качестве эталонного, отражает одну из самых распространенных технологий строительства индивидуального жилья за счет доступности материалов.
- Кирпич, блоки, на ж/б перекрытиях– технология, предполагающая использования сборных или монолитных железобетонных перекрытий, ограждающие элементы – кирпичные или блочные стены.

В Таблице 10 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения принят интервал «кирпич на деревянном перекрытии».

Интервалы	Каркасно-утепленные	Брус, бревно	Монолитный бетон	Сэндвич-панели из ж/б с утеплителем	Железобетонные панели	Кирпич на деревянном перекрытии	Кирпич, блоки, на ж/б перекрытиях
Среднее значение	0,847	0,954	Не обнаружено на рынке	0,977	0,977	1,000	1,035
Диапазон	от 0,8 до 0,9	от 0,9 до 0,98	-	от 0,95 до 0,99	от 0,95 до 0,99	-	от 0,95 до 0,98

Материал стен объекта оценки и объектов-аналогов одного типа (кирпич), корректировка не применялась.

7. *Корректировка на площадь*

Следующим физическим фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости, является общая площадь жилого помещения, которая состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ.

Корректировка определяет разницу в стоимости 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта от объекта-аналога.

Зависимость цены от площади определена как обратно пропорциональная, т.е. при увеличении площади объекта, его удельная цена (за 1 кв.м.) снижается.

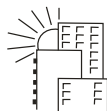
В настоящем отчете корректировка на площадь не использовалась, так как общая площадь объекта оценки и объектов-аналогов сопоставима (до 100 м2)

8. *Корректировка техническое состояние объекта.*

Техническое состояние здания определяется состояние его конструктивных элементов. При этом, учитывая, что находясь в удовлетворительном состоянии самого объекта, внутренняя отделка может

⁵ СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Индивидуальные жилые дома» по состоянию на 01.01.2017. // www.areall.ru, стр. 12



отличаться относительной новизной и быть отнесена к состоянию «хорошая», в ходе исследования произведено разделение влияния технического состояния основных (в том числе несущих) конструктивных элементов здания и внутренней отделки помещений.

В Таблице 20 представлена шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости. Интервалы шкалы определены на основе Приказа Росстата от 15.06.2016 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов". При этом величина корректировки отличается от величины износа объекта, поскольку износ не в полной мере отражается на стоимости объекта. Применение корректировки осуществляется к удельной цене 1 кв.м. единого объекта недвижимости как наиболее распространенного показателя на рынке индивидуального жилья, применяемого для сравнения цен объектов.

Техническое состояние объекта	Описание интервала технического состояния	Влияние технического состояния на цену объекта, %		
		Наиболее типичное значение скидки, %	Минимальное значение скидки, %	Максимальное значение скидки, %
отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	28	20	40
очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	19,5	10	20
хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	11	5	15
удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	0	-	-
плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	-21,3	-30	-20
неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	-32,1	-50	-25

Данная корректировка учитывает общее техническое состояние конструктивных элементов и влияние данного состояния на стоимость объекта. В настоящем отчете применена корректировка минус 15% на техническое состояние объектов-аналогов, требующих косметического ремонта, в то время как объект находится в состоянии «требуется ремонт»

9. Корректировка на наличие коммуникаций.

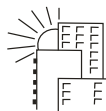
Большая часть индивидуальных жилых домов имеет минимальный набор центральных коммуникаций, в связи с чем влияние, которое может оказать на стоимость объекта подключение того или иного вида сетей, очень важно для определения стоимости объекта.

Для индивидуального жилого дома набор коммуникаций представлен пятью различными состояниями:

- ☐ Отсутствуют, нет возможности подключения– того или иного вида коммуникаций на объекте нет, подведение либо невозможно в связи с техническими или правовыми особенностями объекта, либо подведение экономически нецелесообразно (сопоставимо или превышает стоимость объекта)
- ☐ В непосредственной близости, возможность подключения имеется– как правило расположение сетей коммуникаций на соседнем участке, вдоль улицы расположения объекта, подведение и подключение к объекту возможно.
- ☐ На участке– сети коммуникаций заведены на участок, нет подключения к дому.
- ☐ В дом заведено– имеется ввод сетей коммуникаций в здание, отсутствует разводка по дому – подключение к «мокрым точкам», санитарным приборам.
- ☐ Разводка внутри дома– имеется система разводки коммуникаций по дому, подключено к санитарным приборам или подготовлено к их установке.

Объект оценки жилой дом, коммуникации в доме. Объекты-аналоги находятся в таком же состоянии. Корректировка не применяется

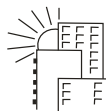
Все корректировки сведены в итоговую таблицу:



ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Таблица корректировок				
Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена домовладения, руб.	Определяется	1147400	1610600	2223700
Вид прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		1147400	1610600	2223700
Характеристика цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-15	-15	-15
Скорректированная цена, руб.		975290	1369010	1890145
Условия совершения сделки		Публичная оферта, платеж денежными средствами	Публичная оферта, платеж денежными средствами	Публичная оферта, платеж денежными средствами
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		975290	1369010	1890145
Срок экспозиции		октябрь 2019 года	октябрь 2019 года	октябрь 2019 года
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		975290	1369010	1890145
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.		15004	18253	19896
Местоположение	Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 25	Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 10	Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 75	Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 95
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		15004	18253	19896
Площадь, кв.м	75,2	65	75	95
Коэффициент		0	0	0
		0	0	0
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		15004	18253	19896
Техническое состояние	требуется ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Корректировка, %		-15	-15	-15
		0	0	0
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		12753	15515	16912
Отделка	простая	простая	простая	простая
		0	0	0
		12753	15515	16912
Наличие улучшений, обеспечивающих комфортность и безопасность проживания	ограждения	ограждения	ограждения	ограждения
Корректировка, %		0	0	0



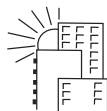
ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		12753	15515	16912
Коммуникации	все коммуникации в доме	все коммуникации в доме	все коммуникации в доме	все коммуникации в доме
Корректировка, %		0	0	0
Рублевая корректировка		0	0	0
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		12753	15515	16912
Абсолютное изменение, руб.	С первонач.- С конечн.	4 899	5 960	6 495
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,2775	0,2775	0,2775
Расчет весового коэффициента	$D = S D_i$	0,8325		
	$P_i = D_i / D$	0,3333	0,3333	0,3333
	$Q_i = 1 - P_i$	0,6667	0,6667	0,6667
	$Q = S Q_i$	2,0001		
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,3333	0,33	0,33
Вес аналога		4251	5171	5637
Цена 1 кв.м, руб.	15059			
Площадь оцениваемого объекта, кв.м.	75,2			
Рыночная стоимость УЛУЧШЕНИЙ, руб.	1 132 436,80			
Рыночная стоимость с учетом округления, руб.	1 132 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка с учетом округления	767 000,00			
ИТОГО стоимость объекта недвижимости, руб.	1 899 000,00			

На основании выполненных расчетов и полученных результатов стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж составляет

1 899 000,00 рублей
(один миллион восемьсот девяносто девять тысяч рублей)



10. Выводы и заключения о стоимости объектов оценки

На основании выполненных расчетов и полученных результатов рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки составляет:

Рыночная стоимость объектов недвижимости на дату оценки, руб.	1 899 000,00 руб. (один миллион восемьсот девяносто девять тысяч рублей)
В том числе:	
Жилой дом, назначение: жилой дом. Площадь: общая 75,2 кв. м. Количество этажей: 1 Расположенный по адресу: Россия, Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 25	1 132 000,00 руб. (один миллион сто тридцать две тысячи руб.)
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов для размещения домовладения, общей площадью 833 кв. м. Расположенный по адресу: Россия, Липецкая область, г. Елец, ул. Колхозная, д. 25	767 000,00 (семьсот шестьдесят семь тысяч руб.)

Следует отметить, что исследование отражает рыночную стоимость Объекта оценки по состоянию на 4 октября 2019 г. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению возможной цены сделки, которая реально может быть установлена на фактическую дату ее продажи.

11. Декларация

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

- Оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта.
- Оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта.
- квалификация Оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации Оценщиков, членом которой состоит Оценщик.

Оценщик



О. В. Гатилова

О. В. Гатилова

12. Используемая литература

1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ
"Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
2. Федеральные стандарты оценки: "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)"; "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)"
3. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р)
4. Реконструкция и ремонт жилых и общественных зданий М, Стройиздат 1995г.
5. УПВС Общая часть 1971г.
6. Оценка недвижимости А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, 2010г.;
7. Анализ практики оценки недвижимости, А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер, 2005г.;
8. Справочник оценщика недвижимости, Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова 2011г.
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости объектов недвижимости, г. Санкт-Петербург.
10. Оценка доходной недвижимости, С. Грибовский, Санкт-Петербург, 2000.
11. Индексы изменения сметной стоимости строительства.
12. Скидки на торг: реалии кризиса Русская служба оценки А.А. Марчук, Е.А. Бутова.

ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Приложение №1 – Копии документов заказчика

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области

Дата выдачи: 05.06.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома от 04.06.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Грибцица Владимир Дмитриевич, дата рождения: 14.07.1967 г. Место рождения: Россия, Липецкая обл., г. Елец. Пол: мужской. 1 гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 42 12 №761920, код подразделения 489-012, дата выдачи 19.07.2012 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Липецкой области в г. Ельце. Адрес постоянного места жительства: Россия, Липецкая обл., г. Елец, ул. Вершинская, дом №14-а, кв. 52.

Вид права: право собственности

Объект права:
Жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 75,2 кв.м. Инвентарный номер: 2762. Литер: А/А1. Этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Липецкая обл., г. Елец, ул. Колхозная, дом №25

Кадастровый (или условный) номер:
48-19-633 01 08-0011-2762/Ж/01

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 05.06.2013 г. сделана запись регистрации № 48-48-07/018-2013-683

Регистратор: Васильев Ю. И.

48 АГ № 340994

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области

Дата выдачи: 05.06.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома от 04.06.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Грибцица Владимир Дмитриевич, дата рождения: 14.07.1967 г. Место рождения: Россия, Липецкая обл., г. Елец. Пол: мужской. 1 гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 42 12 №761920, код подразделения 489-012, дата выдачи 19.07.2012 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Липецкой области в г. Ельце. Адрес постоянного места жительства: Россия, Липецкая обл., г. Елец, ул. Вершинская, дом №14-а, кв. 52.

Вид права: право собственности

Объект права:
земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для размещения домовладения. Площадь: 833 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Липецкая обл., г. Елец, ул. Колхозная, д.25

Кадастровый (или условный) номер:
48-19-633 0108-11

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 05.06.2013 г. сделана запись регистрации № 48-48-07/018-2013-681

Регистратор: Васильев Ю. И.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОМУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"Липецкоблхознавтохозяйство"

Область, республика, край: Липецкая область.
Район:
Сельский округ: Адм.г.Ельца
Город(другое поселение): г. Елец

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на домовладение

Дом № 25 по улице ул. Колхозная

Номер в реестровой книге: 2762

Инвентарный номер: 2762

Номер в реестре жилищного фонда: 48 19 633 0 108 0 0 44 2762 Ж/01

Кадастровый номер: А Б В Г Д Е

Паспорт составлен по состоянию на 26.02.2008

Сведения о принадлежности

Дата получения или на кем	Субъект права для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт для юридических лиц - по уставу	Документ, подтверждающий право собственности, владения, пользования	Дата (лист) листа
2	3	4	

Докарева Людмила Сергеевна

Свидетельство о государственной регистрации права № 48-019-012001-01175 от 10.03.2001

Договор дарения: 23.02.2007

Свидетельство о праве на наследство по закону №02-075 22 02 1989

Свидетельство о праве на наследство по закону №02-019 07 05-1989— 410 4 1991

Экспликация площади земельного участка (кв.м)

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь	
	по документам	в том числе застроенная	застроенная	незастроенная
833	833	208,9	624,7	208,9

833

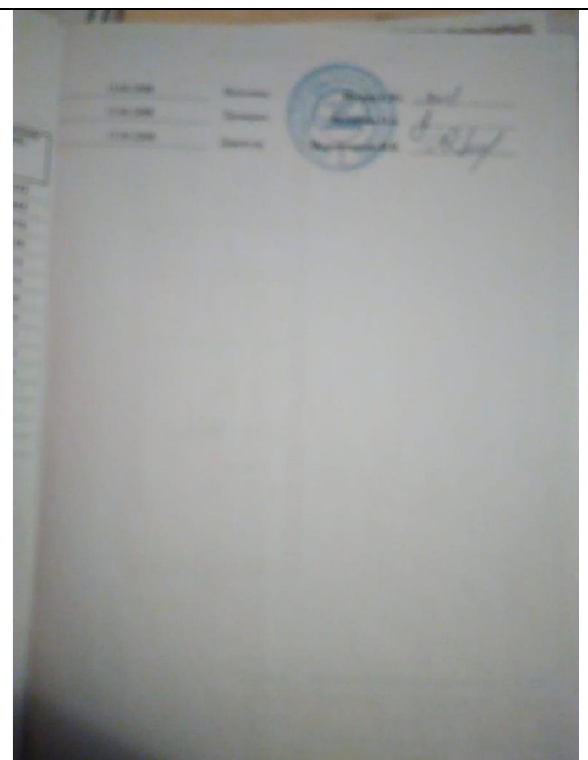
Благоустройство площади квартир жилого дома, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Этаж	Квартира	Земельный участок	Отопление		Водоснабжение	Газ	Наличие электроплиты	Телефон	Радиотелефон	Электрооборудование		
			от ТЭЦ	от АОВ								
20,1	23,1	0	0	0	75,2	23,1	0	23,1	23,1	0	52	75,2

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Лит- ра	Наименование	Год постройки	Физический износ %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах 1999г.
A	Жилой дом	1961	37	3222
A1	Жилая пристройка	1975	24	1555
Г	Сарай с подвалом	1961	50	578
Г1	Сарай	2001	10	238
Г2	Сарай	1963	45	176
Г3	Навес	2007	0	76
Г4	Бассейн	2007	0	1480
Г5	Уборная	1963	45	36
Г6	Теплица	2001	10	137
Г7	Гараж	1963	45	509
I	Калитка	2001	5	38
II	Ворота	2001	5	176
I	Ограждение	2001	5	64
III	Замоещение		40	1481
2	Ограждение	2001	5	332
Итого :				10098

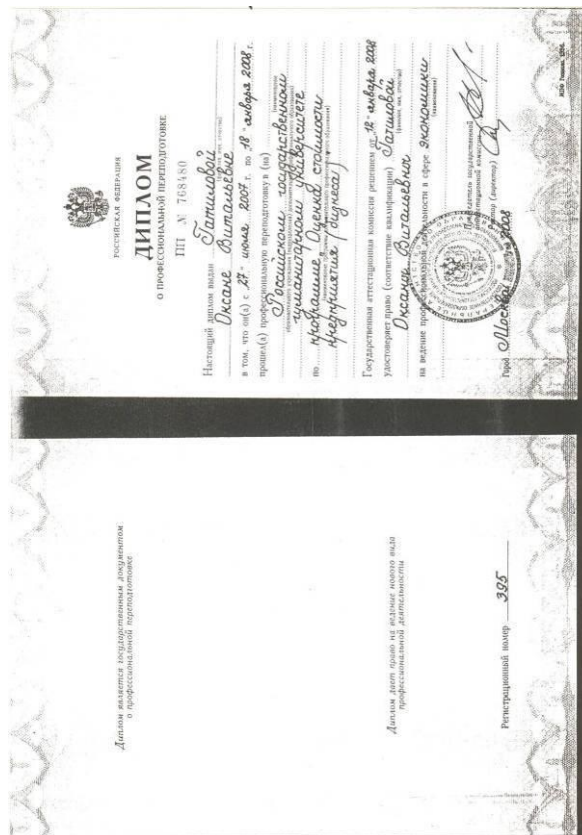
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г. 230808



ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31

Приложение № 2 - Копии документов оценщика



ИП ГАТИЛОВА ОКСАНА ВИТАЛЬЕВНА

398059, г. Липецк, ул. Неделина, д. 15, кв. 28, тел.: 39-16-39, факс: 77-13-31



Липецкий филиал САО «ВСК»
398000г. Липецк, ул. Октябрьская, 32
тел./факс: (4742) 24-00-91, 23-47-79
E-mail: dsp_2_lipetsk@vsk.ru

398020 г. Липецк, Интернациональная, 51
тел./факс: (4742) 27-26-33

ПО МЕСТУ ТРЕБОВАНИЯ

Страховое акционерное общество «ВСК» в отношении договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №18260В4280018 от «23» октября 2018 г. с оценщиком Гатиловой Оксаной Витальевной сообщает следующее:

- в договоре №18260В4280018 от «23» октября 2018 г. франшиза не установлена.

Исполнительный директор ЦКС
Липецкого филиала САО «ВСК»



Бирюкова О.В.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Гатиловой Оксаны Витальевны

о том, что Гатилова Оксана Витальевна

является членом РОО и включен(а) в реестр «11» ноября 2011 г. за регистрационным номером 007693

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
1. №011058-2 от 17.04.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 17.04.2021;
2. №014739-1 от 21.09.2018. Оценка недвижимости, действителен до 21.09.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков.

Региональное РО: Липецкое региональное отделение
Информации о включении жалоб в дисциплинарных взысканий: По состоянию на 03.04.2019г. невыявленные дела по жалобам на действия члена РОО в производстве отсутствуют. С момента включения в реестр по 03.04.2019г. мер дисциплинарного воздействия к оценщику не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также применении ущерба действиям (бездействиям) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03 апреля 2019 г.
Дата составления выписки 03 апреля 2019 г.



Исполнительный директор

С.Д. Заякин