

НЕЗАВИСИМАЯ
ЭКСПЕРТИЗА

ООО "Транспектр"

Адрес: 390027, г. Рязань, Касимовское шоссе, д. 5, офис 320
тел. 8-910-508-23-70

«Утверждаю»
Директор
ООО "Транспектр" _____ Климкина А.А./



ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА №09/18/04
об оценке рыночной стоимости жилого дома и земельного
участка, расположенного по адресу: Рязанская обл., г. Спасск-
Рязанский, ул. Красноармейская, д. 9

ЗАКАЗЧИК: Зонов Максим Валериевич
ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Транспектр»

г. Рязань 2018 год

Уважаемый Заказчик!

Мы произвели оценку рыночной стоимости жилого дома (площадью 70,9 кв.м.), расположенного по адресу: Рязанская обл., г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д. 9 и земельного участка (площадью 760 кв.м.), расположенного по адресу: Рязанская обл., г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д. 9 по состоянию на 10 сентября 2018 года.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом заключении, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об объекте, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Проверка информации, предоставленной Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость объекта.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является заключением по оценке, а только предваряет заключение, приведённое далее.

Основываясь на доступной нам информации, мы пришли к следующему заключению:

Рыночная стоимость жилого дома (площадью 70,9 кв.м.), расположенного по адресу: Рязанская обл., г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д. 9 и земельного участка (площадью 760 кв.м.), расположенного по адресу: Рязанская обл., г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д. 9 по состоянию на 10 сентября 2018 года составляет:

1 714 000,00 (Один миллион семьсот четырнадцать тысяч рублей 00 копеек)

из них: рыночная стоимость жилого дома: 1 542 600,00 (Один миллион пятьсот сорок две тысячи шестьсот рублей 00 копеек), рыночная стоимость земельного участка: 171 400,00 (Сто семьдесят одна тысяча четыреста рублей 00 копеек)

Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Директор ООО «Транспектр»



Климкина А.А./

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо.....	2
1. Общие сведения.....	4
2. Основные предположения и ограничивающие условия.....	6
3. Методические основы проведения оценки.....	7
4. Термины и определения.....	8
5. Рынок купли-продажи жилой недвижимости.....	9
6. Описание объекта оценки.....	12
7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	13
8. Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке.....	14
9. Оценка недвижимости с использованием сравнительного подхода.....	15
10. Доходный подход к оценке расчета стоимости объектов недвижимости.....	20
11. Затратный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки.....	22
12. Согласование результатов.....	26
13. Общее заключение о стоимости недвижимости.....	27
14. Основные предположения и ограничивающие условия.....	29
15. Список литературы.....	30
Приложение 1. Фото материалы	
Приложение 2. Документы на объект оценки (свидетельство о государственной собственности(копия), технический план (копия), кадастровый паспорт (копия))	
Приложение 3. Страховое свидетельство (копия), образовательные документы (копия).	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Заказчик оценки:	Зонов Максим Валериевич, г. Рязань, ул. Беякова, д. 32, кв. 114
Собственник объекта оценки:	Буданов Александр Анатольевич, Рязанская область, Рязанский район, г. Спасск-Рязанский, ул. Циолковского, д. 19А Паспорт 61 01 352984 выдан Спасским РОВД Рязанской области 16.01.2002г. код подразделения 622-020
Исполнитель:	ООО «Транспектр»
Данные эксперта:	ООО «Транспектр», свидетельство о регистрации № 1156234000230, выданное 16 января 2015г Почтовый адрес: 390000, г. Рязань Касимовское шоссе, д., оф. 320. Тел: 8(910)-643-96-00; 8(910)508-23-70
Свидетельство, эксперта-оценщика:	диплом Климкина Анна Александровна - диплом о профессиональной переподготовки, серии ПП № 983367 выданный НОУ «Московской финансово-промышленной академией» (МФПА) 22 ноября 2006 года; Свидетельство о повышении квалификации № 0644 от 31 октября 2012 г. выданное НОУ ВПО «Московским финансово-промышленным университетом «Синергия»; Сертификат № 6091 от 15 апреля 2007 года, выданный НОУ ВПО «Московской финансово-промышленной академией».
Страховой полис:	Климкина Анна Александровна Полис страхования ответственности № 6491R/776/00018/8, выданный 07.03.2017г. ОАО «АльфаСтрахование» на срок с 14.03.2018г. по 13.03.2019г.
Основания проведения оценки:	Договор №09/18/04 от 07.09.2018г.
Объект оценки:	- жилой дом, площадью 70,9 кв. м., - земельный участок, площадью 760 кв.м.
Адрес объекта оценки:	Рязанская обл., г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д. 9
Вид стоимости:	Рыночная
Тип объекта оценки:	Недвижимость.
Назначение	жилое
Дата проведения оценки:	10.09.2018г.

Дата составления:	10.09.2018г.
Срок проведения экспертизы:	07-10.09.2018г.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость.
Цель и задачи оценки:	Определение и использование рыночной стоимости Объекта оценки для процедуры банкротства.
Рыночная стоимость оцениваемого объекта:	1 714 000,00 руб.

Стандарт стоимости

В настоящем заключении определена рыночная стоимость объекта оценки.

Под рыночной стоимостью понимается следующее:

«рыночная стоимость — наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Оцениваемые права

Оценка проводилась для полного права собственности на имущество.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

2. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Нижеследующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного заключения.

1. Настоящее заключение достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Все факты, положения, заявления, не упомянутые в заключение не имеют силы. Изменения могут быть внесены только при согласии Эксперта и Заказчика.
3. Эксперт не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Данные права считаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
4. Все расчеты, приведенные в заключение, относятся к стоимости оцениваемого объекта в целом. Любое разделение его на отдельные части и установление их стоимости с последующим суммированием ведет к неверному определению стоимости.
5. Эксперт предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Эксперт не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Сведения, полученные Экспертом и содержащиеся в заключение, считаются достоверными. Однако Эксперт не может гарантировать абсолютную точность информации. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.
7. Эксперт не принимает на себя ответственность за данные, предоставленные Заказчиком. Ответственность за подобные данные, относящиеся к оцениваемому объекту, несет Заказчик.
8. Ни клиент, ни Эксперт не могут использовать заключение иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Мнение Эксперта относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Эксперт не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
10. заключение об оценке содержит профессиональное мнение Эксперта относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном заключение.

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Методические материалы

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

Также в данной работе использовались положения методики «Оценки рыночной стоимости предприятия» Комитета ТПП РФ по оценочной деятельности.

Процедура оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим направлениям:

1. Определение задания на оценку.
2. Изучение материалов и документов, представленных Заказчиком, при условии, что они верно состояние объекта.
3. Исследование рынка недвижимости в г. Рязани.
4. Выбор методов оценки.
5. Применение выбранных методов оценки.
6. Принятие решения о рыночной стоимости объекта оценки.
7. Подготовка Заключения специалиста.

Источники информации

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- информация, полученная от Заказчика;
- информация, полученная путем осмотра объекта;
- информация, полученная от информационных агентств;
- информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка;
- информация, полученная из периодических изданий и аналитических обзоров.

Информация, полученная от Заказчика:

- *Копия выписки из ЕГРН на нежилое здание*
- *Копия разрешения на строительство*

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Риск ликвидности - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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.

Подходы к оценке:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчуждён в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

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

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

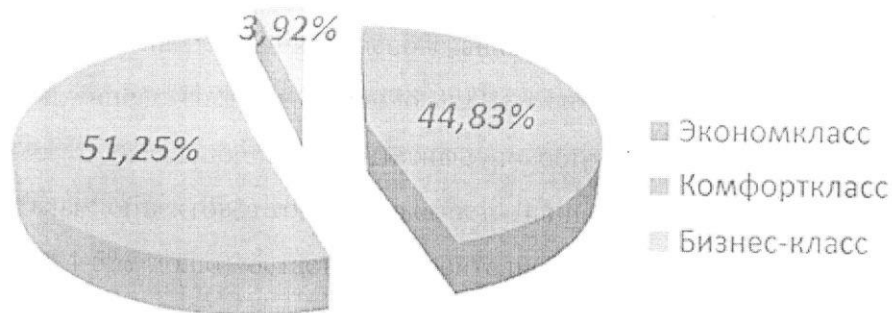
Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

5. РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

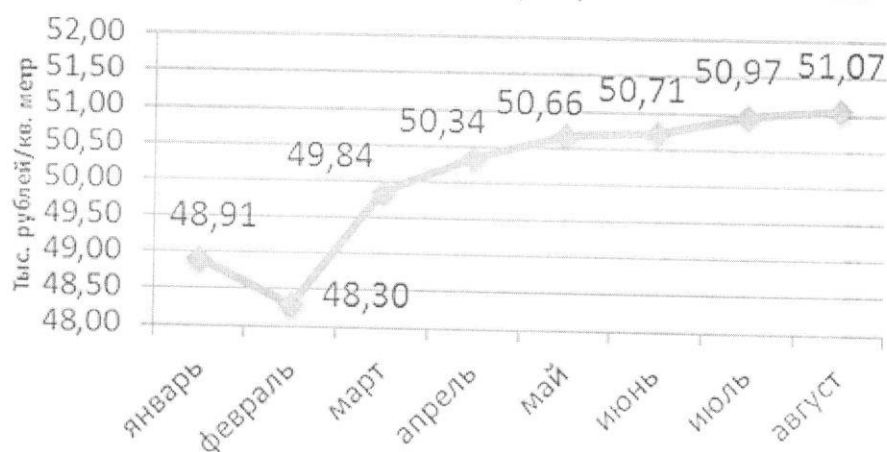
Помимо домов эконом и комфорткласса ряд застройщиков в Рязани возводят объекты из разряда престижного жилья. Таких на рынке пока немного. По итогам августовского мониторинга новостроек, проводимого на регулярной основе аналитическим отделом сайта о недвижимости domostroymedia.ru, их число составляет около 3,92% от общего объема предложения квартир в свободной продаже. Существующие престижные новостройки в нашем городе имеют статус бизнес-класса, элитных объектов в городе пока нет. Данная пропорция (квартиры бизнес-класса на рынке занимают 4-5% долю) остается относительно постоянной на протяжении последних двух лет. Даже в непростое для застройщиков время (а последние годы можно смело отнести к таковым) новостройки бизнес-класса появлялись на рязанском рынке.

Структура первичного рынка Рязани



За исключением февраля в 2017 году описываемая недвижимость укреплялась в цене. В частности, летние месяцы ознаменовались постепенным повышением уровня цен. Так, например, в июне прирост составил 0,10%, затем в июле цены выросли еще на 0,51%, а в августе на 0,20%. На сегодняшний день квадратный метр престижной жилой недвижимости в Рязани равен 51,07 тыс. рублей.

Динамика цен на квартиры бизнес-класса

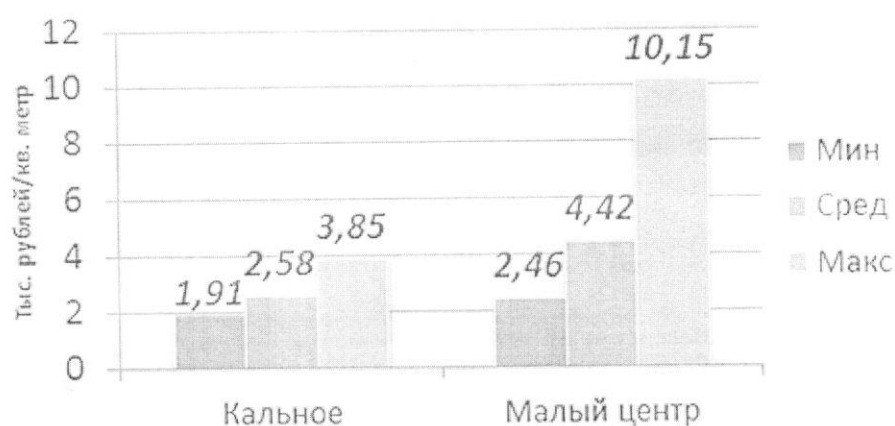


Согласно существующей в регионе классификации первичного жилья бизнес-класс отличается рядом характеристик. Например, высота потолков в таких объектах должна составлять не менее 2,8 метров; предусмотрена индивидуальная система отопления; высококачественная внутренняя отделка общественных зон; продуманная, просторная придомовая территория, огороженная по периметру, с большой детской площадкой и элементами ландшафтного дизайна. В дополнение к гостевому паркингу проект должен включать закрытый подземный или наземный паркинг. Общее число парковочных мест предусмотрено не менее 1 машиноместа на квартиру. Однокомнатные квартиры, согласно классификации, имеют площадь не менее 45 кв. метров, двухкомнатные – не менее 60 кв. метров, а трехкомнатные – не менее 100 кв. метров.

Как говорится, факт вполне соответствует плану. Анализируя рязанские новостройки, мы посчитали, что средняя площадь 1-комнатной квартиры бизнес-класса в Рязани составляет 51,59 кв. метр, «двушки» - 67,23 кв. метров, а «трешки» - 102,42 кв. метров. Нижние границы площадей немного уступают нормативным значениям. В среднем, данный вид недвижимости стоит 50,97 тыс. рублей/кв. метр. Бюджет покупки 1-комнатной квартиры насчитывает 2 млн. 558 тыс. рублей, 2-комнатной – 3 млн. 206 тыс. рублей, а «трешки» оцениваются застройщиками в среднем в 5 млн. 613 тыс. рублей. Если сравнивать минимальное и максимальное значения по рязанскому рынку, то диапазон цен действительно впечатляющий: от 1 млн. 911 тыс. рублей до 10 млн. 148 тыс. рублей. Такого коридора цен нет ни в одном другом классе жилья.

Выбор ограничен двумя районами города: дома бизнес-класса в настоящий момент возводятся в Малом центре, а также в Кальном. В Кальном средневзвешенная цена квадратного метра находится на уровне 40,16 тыс. рублей, а в Малом центре – 59,4 тыс. рублей.

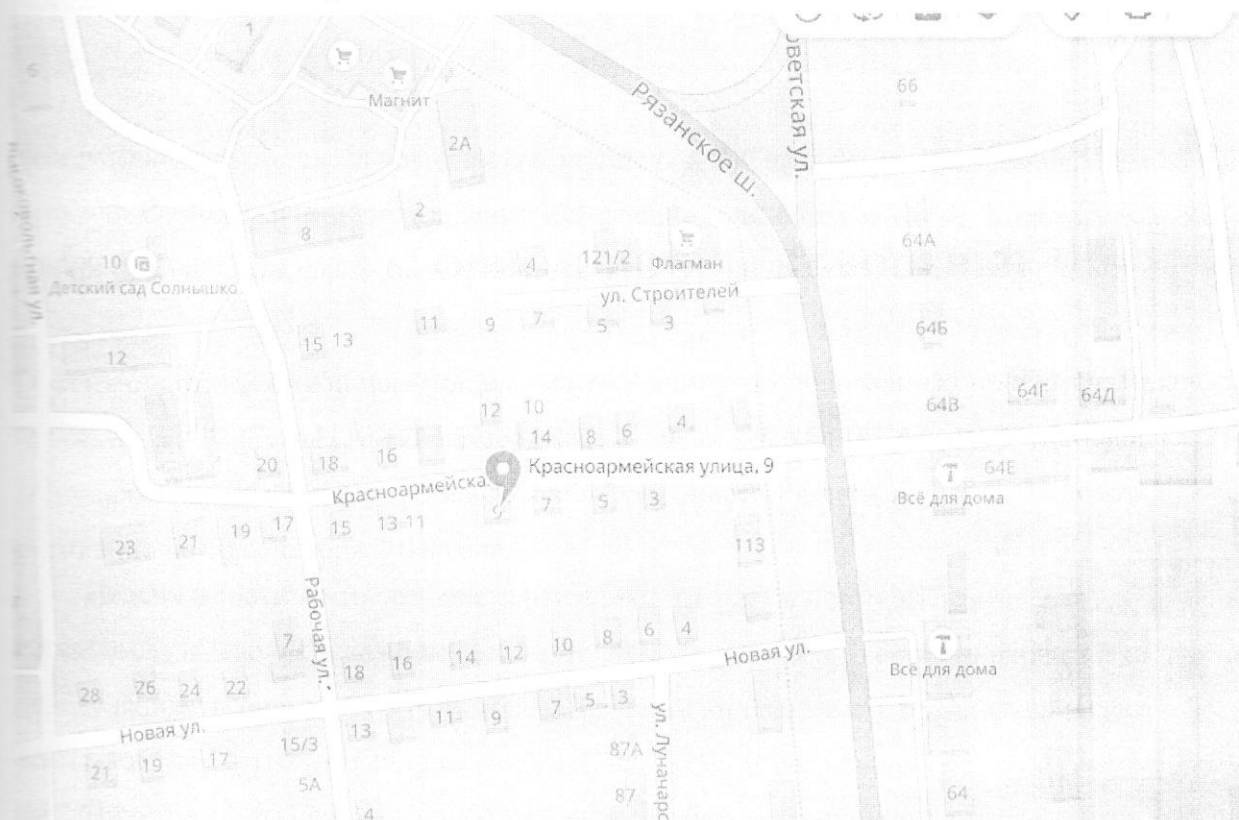
Диапазон стоимости на квартиры бизнес-класса



Дома престижного класса, несмотря на свою высокую стоимость, вызывают интерес у потенциальных покупателей. Такой дом – это не просто квадратные метры, это целый комплекс решений, создающих комфортные условия для проживания. К числу прочих достоинств относится малая этажность зданий и небольшое количество квартир, что особенно важно для тех, кто устал от суеты и шумных соседей, но не стремится к уединению, например, в коттедже.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – жилой дом (площадью 70,9 кв.м.), расположенный по адресу: Рязанская обл., г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д. 9 и земельный участок (площадью 760 кв.м.), расположенный по адресу: Рязанская обл., г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д. 9 по состоянию на 10 сентября 2018 года.



Год постройки не известен.

Жилой дом расположен в городе Спасск-Рязанский. Не просматривается с дороги. Социальная инфраструктура развита слабо. Жилой дом – часть 31,3 кв.м. – деревянный, остальная часть – блоки. Материал наружных стен – доски.

Объект оценки – одноэтажный, площадью 70,9 кв.м. Отделка частичная: стены – обои, потолок – обои, пол – линолеум. Санузел – керамическая плитка. Коммуникации – проведены. Входная дверь железная. Окна – ПВХ.

Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, район	Спасск-Рязанский
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые дома, коттеджи
Транспортная доступность	Личным автомобилем, автобусом, маршруткой
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей	Присутствуют

доступности (менее 1 км).	
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	<i>Хорошая.</i>
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	<i>отсутствуют</i>
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	-
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	<i>Хорошее</i>

Дом расположен на земельном участке, площадью 760 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование назначение: для обслуживания жилого дома. Кадастровый номер: 62:20:0030105:52.

7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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 наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости, вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объектов недвижимости в текущем состоянии базируется на четырех критериях.

Юридическая правомочность

Право собственности подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права.

Физическая возможность

Специфические особенности объектов, непосредственное окружение и прочие факторы предопределяют возможные варианты их физического использования как жилое.

Экономическая приемлемость

С точки зрения экономической приемлемости, учитывая юридическую правомочность и физическую возможность использования данного объекта недвижимости, возможным является использование объектов в качестве жилого, что в то же время обеспечит его максимальную доходность.

Максимальная эффективность

Окружение объекта позволяет утверждать, что с точки зрения максимальной эффективности, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемой имущества является использование в качестве жилого.

Основные выводы

Исходя, из вышесказанного, а также, учитывая цель оценки и вид определяемой стоимости, дальнейший расчёт рыночной стоимости объекта оценки произведён для варианта использования дома в качестве жилого.

8. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Эксперт пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Эксперт принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Эксперт не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНиПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Кроме того, Эксперту абсолютно не известны случаи подобного «изошрённого» приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Эксперт принял решение отказаться от его применения в рамках данного **Заключения**.

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 приобретается 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 Эксперта также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от **Заказчика**, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в рязанском регионе развитый рынок аренды жилья, ~~он~~ продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Эксперту собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Эксперт посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

По мнению Эксперта, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

9.ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

1. Сущность сравнительного подхода

Подход сопоставимых продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой подход

сопоставимых продаж, Эксперт использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты – заменители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заменителя».

Метод сравнения продаж наиболее действен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Любое отличие условий продаж и сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором применения метода сравнения продаж является достоверность используемой информации.

2. Применение метода сравнения продаж

При оценке объекта, методом сравнения продаж была использована информация об предложениях о продаже сопоставимых объектов, по данным агентств недвижимости.

Для определения рыночной стоимости жилого дома (площадью 70,9 кв.м.), расположенного по адресу: Рязанская обл., г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д. 9 и земельного участка (площадью 760 кв.м.), расположенного по адресу: Рязанская обл., г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д. 9 по состоянию на 10 сентября 2018 года был выбран ряд сопоставимых объектов.

Так как приведенные объекты отличаются от объектов оценки рядом значимых характеристик, таких как местоположение, износ, общая площадь был проведен ряд корректировок.

Стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м² для снижения влияния показателей площади.

В первую очередь делается поправка на дату реализации. Стоимость подобранных сравнимых объектов является актуальной на дату оценки, поэтому корректировок на дату реализации (время выставления на продажу), по нашему мнению, не требуется.

Поправки, имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П, \text{ где}$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

Корректировка на условия опубликования цены. Корректировка на условия опубликования цены связана с тем, что согласно установившимся правилам делового оборота цена предложения несколько отличается от цены реальной сделки, происходит некая «уторговка». Поэтому, по данным, полученным у специальных риэлтерских организаций, в среднем такая скидка составляет 3-10%, то есть коэффициент корректировки достигает 0,9-0,97. В данном случае аналоги взяты от фирм застройщиков, и поэтому коэффициенты не учитывались.

Корректировка на местоположение. Известно, что чем престижнее местоположение дома, тем выше стоимость 1 кв.м. Каждый гражданин легко определит уровень престижности частей своего района. Корректировка на местоположение не производилась, поскольку мы подбирали объекты, расположенные в том же районе, что и объект оценки, т.е. аналогичные с точки зрения престижности.

Корректировка на транспортную доступность. Корректировка не производилась, поскольку все объекты имеют хорошую транспортную доступность.

Корректировка на этаж. При анализе рынка Эксперт установил, что типичная стоимость квартир на крайнем этаже приблизительно на 3-5% ниже, чем для аналогичных квартир на средних этажах. Объект оценки расположен на 1-ом этаже, объекты-аналоги расположены как на крайних так и на средних этажах.

Корректировка на отделку. Состояние оцениваемого объекта можно охарактеризовать как «Хорошее» (для состояния без отделки) и требует проведения ремонтно-отделочных работ. Состояние объектов-аналогов можно охарактеризовать как «Хорошее» (для состояния без отделки) и требует проведения ремонтно-отделочных работ, по результатам интервьюирования риэлторов аналогичных объектов. Исходя из информации предоставленной нам сотрудниками риэлтерских фирм и фирм застройщиков стоимость объектов в «Без отделки» состоянии на 5-15% дешевле, чем объекты в «Хорошем» и «Отличном» состоянии. Учитывая вышесказанное, корректировка на отделку применена как 13%.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Величина корректировки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших размеров. С учётом вышесказанного корректировка применена к объектам - аналогам данная корректировка не применялась.

Затем каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального.

Результаты расчета стоимости объекта оценки методом сравнения продаж приведены в таблице:

	1	2	3	Объект
	жилой дом, земельный участок	жилой дом, земельный участок	жилой дом, земельный участок	жилой дом, земельный участок
Адрес	Продам 2-этажный жилой дом, г. Спасск, ул. Выдерга, пл. 120 кв.м., зем. Участок в собственности - 16 сот, Дом готов к проживанию, вложений не требует! Все вопросы по телефону... собственник!!!! Цена 2050000 руб., тел: 89209501616	Продается частный дом в центре города Спасск-Рязанский. В шаговой доступности: автовокзал, физкультурно- спортивный центр "Евпатий Коловрат", 2 супермаркета, строительно- хозяйственный магазин, церковь. В километре - Спасский бор, озеро. В 2 километрах - река Ока, заливные луга. Асфальт до дома, уличное освещение. Материал стен - шлак. Состояние - удовлетворительное, большой участок за домом. Хозяйственные постройки. Газ, свет, горячая и холодная вода, санузел в доме. Торг уместен. пл. 50,6 кв.м, зем. участок 13,8 сот, Рязанская область, Спасск-Рязанский, ул Луначарского, 73а цена 1799000 руб. тел 89106458406	Продаётся дом в центре города, удобное расположение: рядом вокзал, Физкультурно оздоровительный комплекс, детский сад , школа, рынок. Асфальтированный подъезд к дому, в пределах города бор, речка и озеро. В доме индивидуальное отопление и газовая колонка, туалет и ванная, железная дверь, большой чердак. На территории гараж 50м²(кирпич с плитоперекрытием), на участке есть небольшой сад- огород. Рязанская область, Спасск- Рязанский, ул. Пушкина 18а пл. 95 кв.м, земля 5,5 сот, цена 2300000 руб. тел 89105078293	Рязанская обл., г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д. 9
Источник	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	
Площадь, кв.м.	120,0	50,6	95	70,9
Рыночная стоимость, тыс.руб.	2 050 000	1 799 000	2 300 000	
Стоимость 1 кв.м, руб.	17 083	35 553	24 211	
Дата предложения	сентябрь 2018 год	сентябрь 2018 год	сентябрь 2018 год	
Месторасположение (адрес, транспортная доступность)	Спасск-Рязанский	Спасск-Рязанский	Спасск-Рязанский	Спасск-Рязанский
Корректировка, %	0	0	0	
Условия сделки	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	
Корректировка, %	0	0	0	
Корректировка на торг	есть	есть	есть	

Корректировка, %	-3	-3	-3	
Материал стен	кирпич	газоблоки	кирпич	блоки
Корректировка, %	0	0	0	
Наличие построек	нет	нет	есть	нет
Корректировка, %	0	0	+5	
Земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	0	0	0	
Коммуникации	проведены	проведены	проведены	проведены
Корректировка, %	0	0	0	
Корректировка на транспортную доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка, %	0	0	0	
Корректировка на состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %	0	+5	0	
Корректировка на площадь земельного участка	16	13,8	5,5	7,6
Корректировка, %	-10	-10	+1	
Суммарная корректировка	-13	-8	+3	
Скорректированная стоимость кв.м.	14863	32709	24937	
Средняя цена за кв.м.			24169	
Цена, руб.			1 714 000,00	

Аналог 1

https://www.avito.ru/spassk-ryazanskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_16_sot._1142904824

Аналог 2

https://www.avito.ru/spassk-ryazanskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_50.6_m_na_uchastke_13.8_sot._943706930

Аналог 3

https://www.avito.ru/spassk-ryazanskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_95_m_na_uchastke_5.5_sot._870875526

3. Вывод о стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Рыночная стоимость жилого дома (площадью 70,9 кв.м.), расположенного по адресу: Рязанская обл., г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д. 9 и земельного участка (площадью 760 кв.м.), расположенного по адресу: Рязанская обл., г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д. 9 по состоянию на 10 сентября 2018 года составляет:

1 714 000,00 (Один миллион семьсот четырнадцать тысяч рублей 00 копеек)

10. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

10.1 Методика расчёта рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом недвижимости. Рыночная стоимость недвижимости при использовании доходного подхода определяется путём пересчёта будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. Так образом, стоимость недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем. Обычно выделяют два метода доходного подхода:

- Метод прямой капитализации дохода;
- Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП).

Для обоих методов ставки и коэффициенты определяются на основе данных рынка с использованием принципов полезности, ожидания и замещения.

10.2 Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации применяется, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода, который, в свою очередь, является стабильным или хотя бы предсказуемым; если известно, что в обозримом будущем доходы от объекта останутся на уровне, близком к нынешнему. Это касается объектов с арендной платой, чётко определённой на длительный период времени.

Капитализация представляет собой деление текущего дохода на соответствующую норму прибыли, в результате чего оценивают величину потока дохода. Формула, по которой определяется стоимость объекта V , имеет следующий вид:

$$V=I/R,$$

где I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

При расчёте капитализируемого дохода строиться гипотетический отчёт о доходах, основной принцип составления которого – предположение о рыночном уровне эксплуатации

недвижимости. При оценке недвижимости методом капитализации рассчитывается несколько уровней дохода от объекта в определённой последовательности:

- потенциальный доход;
- действительный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Доходный подход в данной работе не применялся, т.к. не соответствует целям и задачам оценки.

11. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Методика расчёта рыночной стоимости объекта в рамках затратного подхода

Затратный подход - основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим конструктивным и параметрическим характеристикам.

Рыночной стоимостью, оцениваемой затратным подходом, является стоимость воспроизводства, т.е. сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учётом износа объекта оценки.

К основным характеристикам затратного подхода относятся:

- оценка имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нём улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки);

- учет износа оцениваемых улучшений в период эксплуатации под воздействием различных факторов; .

- принцип «замещения». Принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности и доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой.

Основными этапами затратного подхода являются:

- 1) оценка восстановительной стоимости оцениваемого здания или сооружения;
- 2) оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- 3) расчет выявленных видов износа;
- 4) оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 5) расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Восстановительная стоимость (ВС) строительства может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства - затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения - затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) - восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в балансовой стоимости.

Существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- ✓ метод сравнительной единицы;
- ✓ метод разбивки на компоненты;
- ✓ метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м. 1 куб.м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравнительных объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов — фундаментов, стен, перекрытий и т.п.

Метод количественного обследования - база для использования вышеизложенных методик расчета восстановительной стоимости.

Прибыль предпринимателя (инвестора) - предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск.

Определение полной восстановительной стоимости

В процессе настоящей оценки стоимость строительства оценивалась по стоимости восстановления. Для этого использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества. В качестве базовой сравнительной единицы берется стоимость 1 м² здания, помещения

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний. Все выявленные виды износа являются совокупным износом объекта недвижимости.

Далее приводятся основные оценочные понятия, характеризующие совокупный износ.

Физическая жизнь объекта недвижимости (ФЖ) - период эксплуатации объекта, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Хронологический возраст (ХВ) - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта недвижимости.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста объекта недвижимости с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) - период времени от даты оценки до окончания экономической жизни объекта недвижимости.

Физический износ - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ возникает в связи со снижением стоимости объекта недвижимости из-за появления необходимости проведения ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элементов, систем и здания в целом, а также неисправимого устаревания конструктивных элементов здания, что снижает его стоимость в связи с приближением окончания срока экономической жизни.

Физический износ, как правило, определяется в процентах от полной восстановительной стоимости объекта недвижимости.

Методы расчета физического износа следующие:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Функциональный износ – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации объекта недвижимости в соответствии с его текущим или предполагаемом использовании. Также подразделяется на устранимый и неустранимый.

К устранимому функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверх улучшениями».

К недостаткам, требующим добавления, относят позиции, которых нет в существующем здании или сооружении, и без которых здание или сооружение не соответствует современным стандартам.

К элементам, требующим замены или модернизации, относят те строительные элементы, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам функциональности.

К «сверх улучшениям» относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов.

Для данного предметно-специализированного имущественного комплекса функциональный износ отсутствует.

Внешний (экономический) износ - обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с подпунктом д. п. 13 Стандартов, «проведение оценки включает в себя... обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки...». На основании п. 18 Стандартов «оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки». П. 19 Стандартов гласит: «итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное».

Для выведения итоговой величины стоимости результатам, полученным по различным подходам придавались веса в зависимости от того, насколько расчёты в рамках подходов удовлетворяли следующим параметрам: достоверность и полнота информации, на которой основывалась оценка, способность метода учитывать действительные намерения покупателя и продавца, конъюнктуру рынка, а также индивидуальные характеристики объекта оценки, и, наконец, допущения, принятые в расчётах.

В условиях несовершенного рынка используемые подходы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной.

Различия обусловлены целым рядом факторов.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к объекту оценки и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Конечная величина стоимости не выводится путем простого усреднения результатов, полученных различными методами оценки.

Как правило, какой-то из подходов является менее важным или вообще малопригодным для оцениваемого имущества, а другой более важным. Согласно этому, между результатами подходов распределяются весовые коэффициенты их итогового вклада в величину рыночной стоимости.

Целью сведения результатов всех использованных подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой оценки.

Основываясь на доступной информации, проведенном исследовании рынка и принимая во внимание полученные результаты, можно сделать вывод, что:

Затратный подход в данном заключении не использовался.

Доходный подход в данном заключении не использовался.

Сравнительный подход при оценке недвижимости является наиболее представительным, так он отражает реальную привлекательность объекта недвижимости для типичного покупателя.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	1 714 000,00	1,00	1 714 000,00
Доходный подход	Не применялся	—	—
Рыночная стоимость объекта, руб.			1 714 000,00

Таким образом, рыночная стоимость жилого дома (площадью 70,9 кв.м.), расположенного по адресу: Рязанская обл., г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д. 9 и земельного участка (площадью 760 кв.м.), расположенного по адресу: Рязанская обл., г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д. 9 по состоянию на 10 сентября 2018 года составляет:

1 714 000,00 (Один миллион семьсот четырнадцать тысяч рублей 00 копеек)

13. ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Вывод о рыночной стоимости объекта недвижимости

Рыночная стоимость жилого дома (площадью 70,9 кв.м.), расположенного по адресу: Рязанская обл., г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д. 9 и земельного участка (площадью 760 кв.м.), расположенного по адресу: Рязанская обл., г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д. 9 по состоянию на 10 сентября 2018 года составляет:

1 714 000,00 (Один миллион семьсот четырнадцать тысяч рублей 00 копеек)

из них: рыночная стоимость жилого дома: 1 371 200,00 (Один миллион триста семьдесят одна тысяча двести рублей 00 копеек), рыночная стоимость земельного участка: 342 800,00 (Триста сорок две тысячи восемьсот рублей 00 копеек)

Эксперт

Директор ООО «Транспектр»

/  / А.А.Климкина/
/  / А.А.Климкина/

14. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Эксперт исходил из следующих предположений и ограничений, являющихся неотъемлемой частью данного заключения:

* заключение об оценке выражает профессиональное мнение Эксперта относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной его рыночной стоимости, указанной в данном заключении.

* Эксперт не несет ответственности за юридическую достоверность представленных Заказчиком прав собственности на оцениваемый объект. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или правовых ограничений, кроме оговоренных в заключении.

* Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Эксперт не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

* Эксперт провел визуальную инспекцию объекта и отметил в данном заключении все видимые важные дефекты, которые могли быть замечены. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, кроме обнаруженных путем обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации, оказывающие влияние на оцениваемую полезность объекта.

* Оценка была произведена только для указанных целей. Настоящее заключение действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей заключения не отражает точку зрения экспертной группы.

Копирование произведения для передачи третьим лицам в качестве образца для создания аналогичного произведения не допускается. Все права по использованию настоящего произведения передаются автором Заказчику с момента передачи произведения и действуют без каких-либо территориальных ограничений по личному усмотрению Заказчика.

Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают экономические отношения на оцениваемом сегменте рынка.

* Эксперт не может разглашать содержание настоящего заключения в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

* Мнение Эксперта относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату оценки. Дата оценки определена на 10 сентября 2018 года. Эксперт не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

16. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- Ассоциация ФПГ России, МЮИ при Минюсте "Современные технологии оценочной деятельности", Тула: "Гриф и К*", 2000 г, 209 с.
- Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. - М.: Финансы и статистика, 1996.-192 с.
- Брызгалин А.В., Берник В.Р, Головкин А.Н и др."Свод хозяйственных договоров и документооборота предприятий с юридическими и налоговыми комментариями в 2-х томах", - М.: "Аналитика - Пресс", 2000 г, 600 с.
- Брызгалин А.В., Берник В.Р, Головкин А.Н и др."Комментарии к Налоговому Кодексу РФ части I (постатейный)", - М.: "Аналитика - Пресс", 2000 г, 600 с.
- Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. - М.: ИНФРА-М, 1996. - 672 с.
- Гитман Л.Дж., Джонк М.Д."Основы инвестирования./Пер.с англ./М., 1999 г., 1008с.
- Журнал «Эксперт».
- Тарасевич Е.И. "Анализ инвестиций в недвижимость", СПб.: ЗАО "Исследовательский центр оценки активов", 2000 г, 432 с.
- Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", СПб.: ЗАО "Исследовательский центр оценки активов", 1999 г, 423 с.
- Техническая инвентаризация недвижимости. Сборник официальных документов. Часть II.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата 16.11.2017

№ 62-0-1-146/4002/2017-4163

На основании запроса от 15.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 15.11.2017 г., сообщаем, что правообладателю

Буданов Александр Анатольевич, дата рождения 25.12.1979, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 61 01 № 352984, выдан 16.01.2002 Спасским РОВД Рязанской области, 622-020; адрес места жительства или места пребывания: Рязанская область, Спасский район, г.Спасск-Рязанский, ул. Циолковского, д 19А в период с 15.11.2014 по 15.11.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		62:20:0030105:128
		Назначение недвижимости:	объекта	Жилой дом
		Виды использования, недвижимости:	разрешенного объекта	данные отсутствуют
		Адрес:		Рязанская обл., г.Спасск-Рязанский, ул.Красноармейская, д.9
		Площадь:		31, 3 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата регистрации:	государственной	13.12.2007
		номер регистрации:	государственной	62-62-13/046/2007-014
		основание регистрации:	государственной	Договор купли-продажи жилого дома от 28.11.2007, дата регистрации 13.12.2007, №62-62-13/046/2007-013
		дата регистрации права:	государственной прекращения	_____
	1.3.	Ограничение прав и обременение недвижимости:		объекта
		1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации

В соответствии с п.7 Постановления №250 от 18.03.2015г "Об утверждении требований к составлению и выдаче заявителям документов на бумажном носителе, подтверждающих содержание электронных документов, направленных в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими государственные услуги, и органами, предоставляющими муниципальные услуги, информации из информационных систем органов, предоставляющих государственные услуги, и органов, предоставляющих муниципальные услуги, в том числе с использованием информационно-технологической и коммуникационной инфраструктуры, документов, включая составление на бумажном носителе и заверение выписок из указанных информационных систем" уполномоченный сотрудники многофункционального центра несут ответственность:

- а) за идентичность сведений, содержащихся в экземпляре электронного документа на бумажном носителе, сведениям, содержащимся в электронном документе, на основе которого составлен экземпляр электронного документа на бумажном носителе, а также за идентичность сведений, содержащихся в экземпляре электронного документа, записанного на съемный носитель или направленного по электронной почте в адрес заявителя, сведениям, содержащимся в экземпляре электронного документа на бумажном носителе;
- б) за проверку действительности электронной подписи лица, подписавшего электронный документ, полученный многофункциональным центром по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими услуги, при составлении экземпляра электронного документа на бумажном носителе;
- в) за идентичность сведений, содержащихся в выписке из информационной системы, сведениям, полученным из соответствующей информационной системы.

Сообщаем, что в соответствии с п.2 указанного постановления документы на бумажном носителе, составленные многофункциональным центром и подтверждающие содержание электронных документов, направленных в многофункциональный центр по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими услуги, признаются экземпляром такого электронного документа на бумажном носителе.

Серийный номер: 07F701B07AC40C02A7E71118C6B031F29C
Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра"
Действителен с: 10.11.2017 13:01:09 UTC
Действителен до: 10.02.2019 13:01:09 UTC
Владелец: Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Рязанской области

Выписка получена из ГИС ЕГРН
Территориальный отдел
по Железнодорожному району
г. Рязани ГБУ РО
"МФЦ Рязанской области"
г. Рязань, ул.Каширина, д.1
Уполномоченный сотрудник
Байжанова Наталья
Валерьевна
М.П. 20.11.2017, 9:25:03



			ограничений и обременений в отношении данного объекта недвижимого имущества
		номер государственной регистрации:	62-62/015-62/015/101/2016-469/1
	1.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении данного объекта недвижимого имущества
		номер государственной регистрации:	62:20:0030105:128-62/015/2017-1
	1.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрещение Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области совершать регистрационные действия в отношении данного объекта недвижимого имущества.
		номер государственной регистрации:	62-62/015-62/015/101/2016-289/1
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	62:20:0030105:52
		Назначение объекта недвижимости:	Для обслуживания жилого дома
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Рязанская, р-н Спасский, г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д 9
		Площадь:	760 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.06.2008
		номер государственной регистрации:	62-62-13/015/2008-201
		основание государственной регистрации:	Договор №30 купли-продажи земельного участка от 26.05.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении данного объекта недвижимого имущества

В соответствии с п.7 Постановления №250 от 18.03.2015г. "Об утверждении требований к составлению и выдаче заявителям документов на бумажном носителе, подтверждающих содержание электронных документов, направленных в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими государственные услуги, и органами, предоставляющими муниципальные услуги, и к выдаче заявителям на основании информации из информационных систем органов, предоставляющих государственные услуги, и органов, предоставляющих муниципальные услуги, в том числе с использованием информационно-технологической и коммуникационной инфраструктуры, документов, включая составление на бумажном носителе и заверение выписок из указанных информационных систем" уполномоченный сотрудник многофункционального центра несет ответственность:

а) за идентичность сведений, содержащихся в экземпляре электронного документа на бумажном носителе, сведениям, содержащимся в электронном документе, на основе которого составлен экземпляр электронного документа на бумажном носителе, а также за идентичность сведений, содержащихся в экземпляре электронного документа, записанного на съемный носитель или направленного по электронной почте в адрес заявителя, сведениям, содержащимся в экземпляре электронного документа на бумажном носителе;

б) за проверку действительности электронной подписи лица, подписавшего электронный документ, полученный многофункциональным центром по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими услуги, при составлении экземпляра электронного документа на бумажном носителе;

в) за идентичность сведений, содержащихся в выписке из информационной системы, сведениям, полученным из соответствующей информационной системы.

Сообщаем, что в соответствии с п.2 указанного постановления документы на бумажном носителе, составленные многофункциональным центром и подтверждающие содержание электронных документов, направленных в многофункциональный центр по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими услуги, признаются экземпляром такого электронного документа на бумажном носителе.

Серийный номер: 07F701B07AC40C02A7E71118C6B031F29C
Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра"
Действителен с: 10.11.2017 13:01:09 UTC
Действителен до: 10.02.2019 13:01:09 UTC
Владелец: Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Рязанской области

Выписка получена из ГИС ЕГРН
Территориальный отдел
по Железнодорожному району
г. Рязани ГБУ РО
"МФЦ Рязанской области"
г. Рязань, ул.Каширина, д.1
Уполномоченный сотрудник

Байжанова Наталья
Валерьевна

М.П.

20.11.2017, 9:25:03



Кому Буданову Александру Анатольевичу
(Ф.И.О. или полное наименование организации)
Рязанская область г. Спасск
(почтовый индекс и адрес)
ул. Циолковского д. 19^А

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство

№ RU 62520000-119/08

Администрация МО - Спасский муниципальный район Рязанской области
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта

Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

Руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, **реконструкцию**, капитальный ремонт объекта капитального строительства
(исключающее зачеркнуть)

жилого дома с показателями: строительный объем - 266,9 м³; общая площадь - 70,9 м².
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, краткие

Здание одноэтажное. Земельный участок площадью - 760 м² находится в собственности.
проектные характеристики, описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этапе строительства,

реконструкции)

расположенного по адресу 391050 Рязанская область г. Спасск ул. Красноармейская д. 9
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – 5 лет.

Глава администрации Спасского р-на
(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на стр-во)

(подпись)

Р.Ю.Коровин
(расшифровка подписи)

«12» сентября 2008г.
М.П.

Действие настоящего разрешения продлено на -

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на стр-во)

(подпись)

(расшифровка подписи)

« » 2008г.
М.П.

Подготовил: А. Н. Кудрин

