



"УТВЕРЖДАЮ"  
Генеральный директор  
ООО "Сибирский Центр Оценки"  
Свиркова И.П.

## О Т Ч Е Т № 5316-И

Определение рыночной стоимости земельного участка с категорией земель: земли населённых пунктов - для строительства индивидуального жилого дома, площадью 802 кв.м. с адресом, установленным относительно ориентира Заельцовский район, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Новосибирск, улица Победы с кадастровым (условным) номером 54:35:032035:69, и незавершенного строительством индивидуального жилого дома, назначение: не определено; площадь застройки 208 кв.м., процент готовности - 86 %, инвентарный номер 35:01544, литер А, адрес (местоположение): город Новосибирск, улица Зимняя, дом 22 стр., с кадастровым (условным) номером: 54:35:032035:69:01

**Заказчик:** Заельцовский районный суд г. Новосибирска (Адрес: 630001, город Новосибирск, ул. Союза Молодёжи, д. 2)

**Собственник:** Каменев Владимир Николаевич

**Исполнитель:** ООО «Сибирский Центр Оценки»  
630091, г. Новосибирск, ул. Мичурина, 20, оф.300А  
ОГРН 1025403196642  
Дата присвоения: 31.10.2002 г.  
тел.: (383) 201-65-45

По состоянию: на 22.05.2014

Новосибирск, 2014 г.





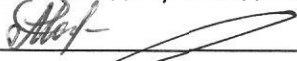


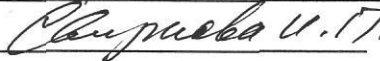
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**Сибирский Центр Оценки**

630005, г. Новосибирск, ул. Мичурина, 20, офис 300А. Тел / факс: (383) 201-65-45, 201-65-07. E-mail: sco04@mail.ru. http://www.sco.novsk.ru. ИНН 5407175540  
Р/с №40702810544380007180 в Сибирском банке Сбербанка России г. Новосибирск. К/с 3010181050000000641. БИК 045004641. Код по ОКПО 42203579  
Код по ОКВЭД 70.31.2

### ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Мы, эксперты:

Оценщик Маркова Светлана Валерьевна и генеральный директор ООО «Сибирский Центр Оценки» Свиркова Ирина Петровна, согласно с определением Заельцовского районного суда г. Новосибирска от 10 апреля 2014 года по гражданскому делу № 2-345/2014, предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

Эксперт - оценщик    
Ген. директор  

## ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Определения Заельцовского районного суда города Новосибирска по Делу № 2-345/2014 10 апреля 2014 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Сибирский центр оценки» оказаны услуги по оценке земельного участка с категорией земель: земли населённых пунктов - для строительства индивидуального жилого дома, площадью 802 кв.м. с адресом, установленным относительно ориентира Заельцовский район, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Новосибирск, улица Победы с кадастровым (условным) номером 54:35:032035:69, и незавершенного строительством индивидуального жилого дома, назначение: не определено; площадь застройки 208 кв.м., процент готовности - 86 %, инвентарный номер 35:01544, литер А, адрес (местоположение): город Новосибирск, улица Зимняя, дом 22 стр., с кадастровым (условным) номером: 54:35:032035:69:01 и составлен в письменной форме Отчет об оценке Объекта оценки № 5316-И от 31 июля 2014 г.

Дата обследования (дата осмотра) Объекта оценки: 22 мая 2014 г.

Определение стоимости объекта в рамках данного Отчета было проведено с применением сравнительного подхода. В Отчете приведен обоснованный отказ от применения доходного и затратного подходов.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что: Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату проведения оценки 22 мая 2014 г. округлённо составляет:

33 889 600

(Тридцать три миллиона восемьсот восемьдесят девять тысяч шестьсот) рублей,  
в том числе:

Наименование объекта оценки <sup>1</sup>	Рыночная стоимость, руб.
земельный участок с категорией земель: земли населённых пунктов - для строительства индивидуального жилого дома, площадью 802 кв.м. с адресом, установленным относительно ориентира Заельцовский район, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Новосибирск, улица Победы с кадастровым (условным) номером 54:35:032035:69	4 844 100
незавершенный строительством индивидуальный жилой дом, назначение: не определено; площадь застройки 208 кв.м., процент готовности - 86 %, инвентарный номер 35:01544, литер А, адрес (местоположение): город Новосибирск, улица Зимняя, дом 22 стр., с кадастровым (условным) номером: 54:35:032035:69:01	29 045 500

Генеральный директор  
ООО «Сибирский Центр Оценки»

  
И.П. Свиркова

**Эксперт:**

Оценщик 1 категории, диплом  
о профессиональном образовании в об-  
ласти оценочной деятельности, серия ПП  
№448700, регистрационный №25, выдан  
СГУПС 20.03.2002 г., к.т.н.



С.В. Маркова

<sup>1</sup> Наименование объекта оценки здесь и далее в Отчете приведено в соответствии с Определением Заельцовского районного суда города Новосибирска по Делу № 2-345/2014 от 10 апреля 2014 г. и выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/046/2014-676 и № 01/046/2014-676 от 4 февраля 2014 г.

В расчетах оценщик использует расчетную общую площадь индивидуального жилого дома, равную округленно 610,2 кв.м. Процент готовности, принят равным 100%, согласно результатам обследования Объекта оценки.

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
ГЛАВА 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА .....	6
2.1. Основание для проведения оценки .....	6
2.2. Задание на оценку .....	6
2.3. Заявление о соответствии (сертификат качества оценки).....	7
2.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....	7
2.5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....	8
2.5.1. Сведения о Заказчике Оценки.....	8
2.5.2. Сведения об Оценщиках, оказывающих услуги на основании договора .....	8
2.6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	12
2.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....	12
2.8. Последовательность определения стоимости объекта .....	13
2.9. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки .....	13
ГЛАВА 3. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
3.1. Описание Объекта оценки.....	14
3.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	16
3.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	16
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....	17
4.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты .....	17
4.2. Рынок малоэтажной жилой недвижимости и земельных участков под ее строительство в Новосибирской области .....	17
4.3. Рынок коттеджей в месте расположения объекта оценки .....	22
4.4. Анализ наиболее эффективного использования .....	29
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	31
5.1. Обоснованный отказ от применения затратного подхода.....	31
5.2. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода .....	32
5.2.1. Расчет стоимости земельного участка. ....	33
5.2.2. Расчет стоимости улучшений земельного участка (строений).....	40
5.3. Обоснованный отказ от применения доходного подхода .....	51
5.4. Согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки.....	52
ГЛАВА 6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	56
ГЛАВА 7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	57
Приложение 1 .....	59
Приложение 2 .....	65

## ГЛАВА 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

### 2.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Определение Заельцовского районного суда города Новосибирска по Делу № 2-345/2014 10 апреля 2014 г.

### 2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Договором, Оценочной организацией оказаны услуги по оценке Объекта, при этом Оценщики Оценочной организации придерживались положений, указанных в таблице «Задание на оценку Объекта оценки».

**Таблица 1. Задание на оценку Объекта оценки**

Положение	Значение
Объект оценки, его описание и месторасположение	- земельный участок с категорией земель: земли населённых пунктов - для строительства индивидуального жилого дома, площадью 802 кв.м. с адресом, установленным относительно ориентира Заельцовский район, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Новосибирск, улица Победы с кадастровым (условным) номером 54:35:032035:69; - незавершенный строительством индивидуальный жилой дом, назначение: не определено; площадь застройки 208 кв.м., процент готовности - 86 %, инвентарный номер 35:01544, литер А, адрес (местоположение): город Новосибирск, улица Зимняя, дом 22 стр., с кадастровым (условным) номером: 54:35:032035:69:01
Имущественные права на Объект оценки:	право собственности
Обременения (ограничения) права:	ипотека (источники информации: выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/046/2014-674 от 4 февраля 2014 года; выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/046/2014-676 от 4 февраля 2014 года) <sup>2</sup>
Цель оценки:	определение рыночной стоимости объектов оценки (Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки):	для разрешения имущественных споров в суде
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	результаты оценки не могут использоваться для иных целей и задач, чем указано выше
Вид стоимости:	рыночная стоимость (федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ № 255 от 20 июля 2007 г.)
Собственник Объекта оценки:	Каменев Владимир Николаевич
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки:	Заельцовский районный суд г. Новосибирска (Адрес: 630001, город Новосибирск, ул. Союза Молодёжи, д. 2).
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	22 мая 2014 г.
Дата обследования (дата осмотра):	22 мая 2014 г.

<sup>2</sup> Учитывая назначение оценки – для судебного разбирательства, рыночная стоимость определяется без учета обременений

Положение	Значение
Дата составления отчета:	31 июля 2014 г.
Порядковый номер отчета:	5316-И
Вид отчета об оценке:	полный повествовательный отчет
Срок проведения оценки:	с 22 мая по 2 июня 2014 г. и 31 июля 2014 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основывалась оценка:	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, представлены в разделе Отчета 2.6

### 2.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ)

Оценщик, подписавший данный отчет, подтверждает следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- осмотр объекта оценки проводился;
- анализ и заключения учитывают принятые допущения и ограничения и являются личными, независимыми и профессиональными анализом и заключениями Оценщика;
- у Оценщика отсутствует текущий и будущий имущественный интерес в оцениваемых объектах;
- вознаграждение Оценщика за проведение оценки никак не связано с результатом оценки;
- результат оценки не предполагал заранее определенной стоимости или стоимости, определенной в пользу клиента;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с категорией аналогичного имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал Оценщику профессиональной помощи в подготовке отчета;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют Федеральному закону №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», требованиям федеральных стандартов оценки, Стандартов и правил оценочной деятельности общественной организации «Российское Общество Оценщиков»;
- отчет был подготовлен согласно требованиям Кодекса профессиональной этики.

ООО «Сибирский Центр Оценки» имеет страховой полис гражданской ответственности, № ГС4Т-ОЦСТ/000381-10-2. Закрытое Акционерное Общество «ГУТА-Страхование», срок действия полиса: с 01 января 2014 г. по 31 декабря 2014 г. обеспечивающий заказчику систему гарантий.

#### **Эксперт:**

Оценщик 1 категории, диплом о профессиональном образовании в области оценочной деятельности, серия ПП №448700, регистрационный №25, выдан СГУПС 20.03.2002 г., К.Т.Н.



Маркова С.В.

### 2.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки:

1. Получение задания на оценку на основании определения Заельцовского районного суда г. Новосибирска.
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки.
3. Осмотр объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки.
4. Анализ рынка продажи объектов, аналогичных Объекту оценки;
5. Определение наиболее эффективного использования Объекта оценки.
6. Применение (либо обоснованный отказ от применения) подходов к оценке, выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

## 2.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 2.5.1. Сведения о Заказчике Оценки

Заельцовский районный суд г. Новосибирска (организационно-правовая форма: иные не-юридические лица; полное наименование: Заельцовский районный суд г. Новосибирска; ОГРН: 1025402490959; дата присвоения ОГРН: 25.12.2002; адрес (местонахождение): 630001, город Новосибирск, ул. Союза Молодёжи, д. 2).

### 2.5.2. Сведения об Оценщиках, оказывающих услуги на основании договора

Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудовых договоров с юридическим лицом (оценочной организацией – исполнителем), представлены в таблице «Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора».

В проведении оценки Объекта оценки и составлении настоящего Отчета принимал участие один из Оценщиков, из состава, указанного в таблице «Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора», работающий на основании трудового договора с исполнителем работ.

**Таблица 2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудовых договоров**

<b>Фамилия, имя, отчество Оценщиков</b>	Маркова Светлана Валерьевна	Пискунова Евгения Сергеевна
<b>Должность (специальность)</b>	Оценщик I категории	Оценщик I категории
<b>Местонахождение оценщика</b>	г. Новосибирск, ул. Мичурина 20, к. 300а	г. Новосибирск, ул. Мичурина 20, к. 300а
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	11 лет (с 20.10.2002)	6 лет (с 03.09.2007)
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации</b>	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включена в реестр оценщиков за регистрационным № 001817, дата включения в реестр: 11.12.2007	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков за регистрационным № 001482, дата включения в реестр: 14.11.2007

<b>Образование, иная информация</b>	Сибирский государственный университет путей сообщения, диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 448700, рег. № 25, выдан 20.03.2002 - свидетельство о повышении квалификации регистрационный № 389/2008 от 2008 г.	Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Сибирская государственная геодезическая академия», диплом ВСГ 1086114 регистрационный № 1106 от 21.05.2007 -диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 196166, рег. № 863 от июня 2007 г. - свидетельство о повышении квалификации регистрационный № 673/2010 от 2010 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Полис к договору страхования ответственности оценщика № 433-068-010908/14, выдан ОСАО «ИНГОССТРАХ», срок действия полиса: с 05.04.2014 по 04.04.2015	Полис к договору страхования ответственности оценщика № 433-068-010944/14, выдан ОСАО «Ингосстрах», срок действия полиса: с 29.04.2014 по 28.04.2015
<b>Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Специалист</b>	Главы 1 – 7	-
<b>Сведения о трудовом договоре, заключенном с оценщиками:</b>	№ 42 от 02.07.2007	№ 48 от 11.01.2010

Сведения о юридическом лице (оценочной организации), выступающим исполнителем по оказанию услуг представлены в таблице «Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор».

**Таблица 3. Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор**

<b>Реквизит</b>	<b>Значение</b>
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Сибирский центр Оценки»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1025403196642
Дата присвоения ОГРН	31.10.2002
Место нахождения (юридический адрес):	г. Новосибирск, ул. Мичурина, 20, офис 300а
Почтовый адрес:	630005, г. Новосибирск, ул. Мичурина, 20, офис 300а
Телефон, факс:	(383) 201-65-45, 201-65-04
Электронная почта:	<a href="mailto:szo54@mail.ru">szo54@mail.ru</a>
Сайт в сети Интернет	<a href="http://www.sco.novsk.ru/">http://www.sco.novsk.ru/</a>
Номер и дата регистрации МРП	№ 3390, 28 ноября 1995 года, г. Новосибирск
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	5407175540
Сведения о страховом полисе:	№ГС4Т-ОЦСТ/000381-10-2. Закрытое Акционерное Общество «ГУТА-Страхование», срок действия полиса: с 01 января 2014 г. по 31 декабря 2014 г.
Банковские реквизиты:	Расчетный счет № 40702810544080007180 в Сибирском банке СБ РФ Дзержинское отделение № 6695 г. Новосибирск БИК 045004641
Членство и сведения о саморегулируемой организации	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности оценочных фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков» (НП «Партнерство РОО»). Свидетельство № 1024 от 23.05.2008 г. Свидетельство об аккредитации при РОО «1099/54-1111/08» от 23.05.2008
Перечень лиц (Оценщиков) являющихся	1. Маркова Светлана Валерьевна - Оценщик I категории

штатными работниками юридического лица, отвечающие требованиям установленным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ	2. Пискунова Евгения Сергеевна – Оценщик I категории
--	--

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1. Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах:

**Таблица 4. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах**

Положение	Значение
<b>Специалист 1</b>	
Организационно-правовая форма организации	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "СИБАКА-ДЕМСТРОЙ НЕДВИЖИМОСТЬ 4"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1025401483722
Дата присвоения ОГРН	09.10.2002
Место нахождения (юридический адрес)	630099, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Вокзальная магистраль, дом 15
Фамилия, имя, отчество	Киселева Галина Петровна
Должность в организации	Агент Эксперт
Уровень квалификации	Стаж работы 5 лет
Степень участия в процессе оценки	Участие в экспертных опросах
<b>Специалист 2</b>	
Организационно-правовая форма организации	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "СИБАКА-ДЕМСТРОЙ НЕДВИЖИМОСТЬ 4", тел. (383) 217-44-11
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1025401483722
Дата присвоения ОГРН	09.10.2002
Место нахождения (юридический адрес)	630099, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Вокзальная магистраль, дом 15
Фамилия, имя, отчество	Полякова Лариса Олеговна
Должность в организации	Агент Эксперт
Уровень квалификации	Стаж работы 12 лет
Степень участия в процессе оценки	Участие в экспертных опросах
<b>Специалист 3</b>	
Организационно-правовая форма организации	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости «Жилфонд», тел. (383) 201-44-00
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1025402450336
Дата присвоения ОГРН	29.07.2002
Место нахождения (юридический адрес)	630091, Новосибирская область, город Новосибирск, Красный проспект, дом 43
Фамилия, имя, отчество	Обухова Наталья Вячеславовна
Должность в организации	Специалист по продаже недвижимости

Уровень квалификации	Стаж работы 4 года
Степень участия в процессе оценки	Участие в экспертных опросах
<b>Специалист 4</b>	
Организационно-правовая форма организации	Ассоциация агентств недвижимости
Полное наименование	Ассоциация агентств недвижимости «Афина Паллада», тел. (383) 222-00-44
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	-
Дата присвоения ОГРН	-
Место нахождения (юридический адрес)	- г. Новосибирск, Богдана Хмельницкого, 6, 1 этаж; - г. Новосибирск, Карла Маркса проспект, 16 / Космическая, 8, 1 этаж; - г. Новосибирск, Гоголя, 31, 1 этаж; - г. Новосибирск, Советская, 49а, 1 этаж; - г. Новосибирск, Громова, 17/2, 1 этаж; - г. Новосибирск, Дзержинского проспект, 6, 1 этаж.
Фамилия, имя, отчество	Якобсон Наталья Валерьевна
Должность в организации	Ведущий специалист, риэлтор
Уровень квалификации	Стаж работы 8 лет.
Степень участия в процессе оценки	Участие в экспертных опросах
<b>Специалист 5</b>	
Организационно-правовая форма организации	Ассоциация агентств недвижимости
Полное наименование	Ассоциация агентств недвижимости «Афина Паллада», тел. (383) 222-00-44
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	-
Дата присвоения ОГРН	-
Место нахождения (юридический адрес)	- г. Новосибирск, Богдана Хмельницкого, 6, 1 этаж; - г. Новосибирск, Карла Маркса проспект, 16 / Космическая, 8, 1 этаж; - г. Новосибирск, Гоголя, 31, 1 этаж; - г. Новосибирск, Советская, 49а, 1 этаж; - г. Новосибирск, Громова, 17/2, 1 этаж; - г. Новосибирск, Дзержинского проспект, 6, 1 этаж.
Фамилия, имя, отчество	Герасимов Олег Евгеньевич
Должность в организации	Ведущий специалист риэлтор
Уровень квалификации	Стаж работы 11 лет
Степень участия в процессе оценки	Участие в экспертных опросах
<b>Обоснование необходимости привлечения</b>	Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Цена предложения на рынке чаще всего снижается при двухсторонних сделках. Поэтому Оценщиком, при переходе от цен предложений к стоимости продажи, применяется поправка на торг. В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» поправка на торг может быть рассчитана экспертно, в связи с чем, <b>необходимо</b> использовать экспертное суждение привлеченных оценщиком специалистов (экспертов).

## **2.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Отчет по оценке подготовлен в соответствии со следующими *допущениями*:

- Выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоподтверждающих документов на объект оценки в предположении их достоверности.
- Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов не проводится.
- При расчете рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен обязательствами перед третьими лицами (т.е. без учета существующих обременений, если они имеют место на дату оценки).
- При проведении оценки Оценщик руководствовался правоподтверждающими документами, находящимися в предоставленных Заказчиком материалах гражданского дела № 2-345/2014 на 64 страницах, подписанных уполномоченным лицом и заверенных в установленном порядке. Выкопировки из гражданского дела отдельно не подписывались и не заверялись. Материалы гражданского дела после изучения возвращены Заказчику. По определению суда Истцом изготовлен технический паспорт на объект индивидуального жилищного строительства и предоставлен Оценщику. Копия технического паспорта подписана уполномоченным лицом ОГУП «Технический центр учета объектов градостроительной деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью по Новосибирской области» и заверена в установленном порядке.
- Ответственность за предоставленную документацию лежит на Заказчике;
- Специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся Объекта оценки и способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения;
- В отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими *ограничениями*:

- Выдержки из отчета и сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговоренных отдельными договорами;
- Информация, предоставленная заказчиком, подписанная уполномоченным лицом и заверенная в установленном порядке хранится у Исполнителя 3 года (начиная с даты составления отчета);
- Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целями и задачами, определенными в отчете;
- Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
- Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться;
- Невозможность разглашения результатов настоящего заключения определяется Уставом профессиональной организации, к которой принадлежат Оценщики, а именно Российского общества оценщиков (далее, РОО).

## **2.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

Обязательными к применению являются следующие стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

Кроме того, в части не противоречащей обязательным к применению стандартам, оценщик применял:

1. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности - свод стандартов оценки 2010 общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков» (СОО РОО 2010).

Отчет выполнен с использованием вышеперечисленных стандартов оценки, так как они определяют основополагающие принципы, лежащие в основе оценочной деятельности, и являются обязательными к применению.

## 2.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор, обработка и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
  - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
  - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
  - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости;
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- применение (либо обоснованный отказ от применения) подходов к оценке, выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

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

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов».

**Таблица 5. Опись полученных от Заказчика документов**

	<b>Наименование, вид документа</b>	<b>Копия</b>	<b>Дата выдачи</b>
1.	Определение Заельцовского районного суда города Новосибирска по Делу № 2-345/2014	Копия документа	от 10 апреля 2014 г.
2.	Технический паспорт на незавершенный строительством объект индивидуального жилищного строительства	Копия документа	Составлен по состоянию на 17 апреля 2007 г.
3.	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/046/2014-674	Копия документа	от 4 февраля 2014 года
4.	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/046/2014-676	Копия документа	от 4 февраля 2014 года

## ГЛАВА 3. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании полученных от Заказчика документов. Полученные данные об Объекте оценке были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

**Таблица 6. Описание Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки**

<b>Объект оценки</b>	
Объект оценки:	- земельный участок с категорией земель: земли населённых пунктов - для строительства индивидуального жилого дома, площадью 802 кв.м. с адресом, установленным относительно ориентира Заельцовский район, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Новосибирск, улица Победы с кадастровым (условным) номером 54:35:032035:69; - незавершенный строительством индивидуальный жилой дом, назначение: не определено; площадь застройки 208 кв.м., процент готовности - 86 %, инвентарный номер 35:01544, литер А, адрес (местоположение): город Новосибирск, улица Зимняя, дом 22 стр., с кадастровым (условным) номером: 54:35:032035:69:01
<b>Характеристика местоположения</b>	
Адрес жилого дома	Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Зимняя, 22 стр.
Транспортная доступность	ЖСК «Дубравушка» - коттеджный поселок, в котором расположен объект оценки находится в Заельцовском районе, в 8 км от пл. Калинина, в 15 минутах ходьбы от остановок «30 лет Октября» и «Кинотеатр Спутник» и в 10-ти минутах езды до Зоопарка. До поселка ведет асфальтированная дорога, внутри поселка материал автодорог - асфальт и отсев. (источник информации: <a href="http://www.ncity.ru/zhs-k-dubravushka/">http://www.ncity.ru/zhs-k-dubravushka/</a> )
<b>Характеристика расположения</b>	
Окружающая застройка	Коттеджи
Инфраструктура в месте расположения объекта	охрана на въезде КПП (шлакбаум), детская площадка, футбольное поле (зимой каток) (источник информации: <a href="http://www.ncity.ru/zhs-k-dubravushka/">http://www.ncity.ru/zhs-k-dubravushka/</a> )
<b>Общая характеристика дома</b>	
Материал фундамента дома	Бетонный
Материал стен дома	Кирпич
Материал межэтажных перекрытий дома	ж/б плиты
Год строительства дома	2001 (источник информации: технический паспорт на незавершенный строительством объект индивидуального жилищного строительства по состоянию на 17 апреля 2007 г.)
Этажность дома	3 надземных этажа , 1 подземный этаж
Группа капитальности дома (конструктивный тип дома)	1 (КС-1, источник информации: Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Издание второе, дополненное. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2003)
Процент износа дома (согласно данным БТИ / по данным визуального осмотра), %	нет данных

Наличие видимых признаков деформаций конструкций	нет
Наличие внешнего и функционального устареваний	Отсутствуют
Общая площадь дома, кв.м	610,2 кв.м. (площадь рассчитана Оценщиком по поэтажным планам технического паспорта на незавершенный строительством объект индивидуального жилищного строительства по состоянию на 17 апреля 2007 г.)
Готовность объекта <sup>3</sup>	86% (по данным выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/046/2014-676 от 4 февраля 2014 года) 100 % (на дату оценки, по результату визуального осмотра)
<b>Инженерное оборудование</b>	
Холодное водоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Автономное (бойлер)
Канализация	Центральное
Электроснабжение (кВт)	Центральное
Газоснабжение	Центральное
Теплоснабжение	Центральное
<b>Описание внутренней отделки дома по состоянию на дату проведения оценки</b>	
Напольное покрытие	Керамическая плитка, паркетная доска
Потолочное покрытие	Окрашено
Настенное покрытие	Окрашено, керамическая плитка
Оконные и дверные блоки	Окна пластиковые, дверные блоки деревянные
Наличие факторов, приведших к ухудшению качества отделки	Отсутствуют
Выводы по состоянию внутренней отделки дома	Отличное, отделка выполнена с применением высококачественных, дорогостоящих материалов
<b>Описание внешней отделки дома по состоянию на дату проведения оценки</b>	
Настенное покрытие	Штукатурка и окраска
Материал крыши	Андулин
Выводы по состоянию внешней отделки дома	Отличное
<b>Юридический статус, согласно представленной документации<sup>4</sup></b>	
Имущественные права на Объект оценки:	право собственности
Обременения (ограничения) права:	ипотека
<b>Описание земельного участка</b>	
Общая площадь земельного участка, сот.	802
Адрес (местоположение):	установлено относительно ориентира Заельцовский район, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Новосибирск, улица Победы
Кадастровый (условный) номер:	54:35:032035:69
Кадастровая стоимость земельного участка (удельная кадастровая стоимость)	379 193,62 руб. (472,81 руб. за 1 кв.м) (источник информации: публичная кадастровая карта, maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Назначение земельного участка (разрешенное использование)	для строительства индивидуального жилого дома
Рельеф земельного участка	спокойный
Форма земельного участка	четырёхугольник
Наличие ограждения	земельный участок огорожен (ограждение кирпичное с кир-

<sup>3</sup> Далее принято, что готовность жилого дома – 100%.

<sup>4</sup> Источники информации: выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/046/2014-674 от 4 февраля 2014 года; выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/046/2014-676 от 4 февраля 2014 года

	пичными столбами)
Наличие плодово-ягодных (лесных) насаждений на участке:	имеются деревья, плодово-ягодные насаждения отсутствуют
Дополнительные строения, расположенные на земельном участке	гараж, открытая терраса, зона барбекю под навесом (по результатам осмотра)
<b>Текущее использование Объекта оценки</b>	
Текущее использование объекта оценки:	На дату оценки Объект оценки использовался в качестве индивидуального жилого дома с дополнительными строениями на земельном участке

Расчет Оценщика общей площади индивидуального жилого дома (источник размеров помещений: поэтажные планы технического паспорта на незавершенный строительством объект индивидуального жилищного строительства по состоянию на 17 апреля 2007 г.):

**подвал**,  $4,69 \text{ м} * 3,93 \text{ м} + 5,13 \text{ м} * 4 \text{ м} + 2,43 \text{ м} * 9,95 \text{ м} + 5,81 \text{ м} * 5,65 \text{ м} + 3,68 \text{ м} * 5,68 \text{ м} + 9,77 \text{ м} * 3,62 \text{ м} = 152,23 \text{ м}^2 \approx 152,2 \text{ м}^2$ ; **1 этаж**,  $7,8 \text{ м} * 3,95 \text{ м} + 3,99 \text{ м} * 2,06 \text{ м} + 3,57 \text{ м} * 2,51 \text{ м} + 9,95 \text{ м} * 5,59 \text{ м} + 9,74 \text{ м} * 3,6 \text{ м} + (9,95 - 3,57) \text{ м} * 2,51 \text{ м} + 2 * 0,6 = 155,89 \text{ м}^2 \approx 155,9 \text{ м}^2$ ; **2 этаж**,  $10,08 \text{ м} * 4,04 \text{ м} + 10,1 \text{ м} * 2,49 \text{ м} + 10,1 \text{ м} * 5,58 \text{ м} + 9 \text{ м}^2 = 131,23 \text{ м}^2 \approx 131,2 \text{ м}^2$  (одно из помещений с высотой в 2 этажа; к площади 2 этажа добавлена площадь  $9 \text{ м}^2$  – площадь балкона, округленно); **3 этаж**,  $4,08 \text{ м} * 6,4 \text{ м} + 3,62 \text{ м} * 4,02 \text{ м} + 2,47 \text{ м} * 2,56 \text{ м} + 1,95 \text{ м} * 2,47 \text{ м} + (6,4 + 3,62 - 2,56 - 1,95) \text{ м} * 2,47 \text{ м} + 5,58 \text{ м} * 3,59 \text{ м} + 6,36 \text{ м} * 5,56 \text{ м} + 3,89 \text{ м} * 1,51 \text{ м} + 6,65 \text{ м} * 3,78 \text{ м} + 3,88 \text{ м} * 1,7 \text{ м} + (3,88 \text{ м} * 1,7 \text{ м} + 3,89 \text{ м} * 1,51 \text{ м}) = 170,88 \text{ м}^2 \approx 170,9 \text{ м}^2$  (к площади 3 этажа добавлена площадь двух антресолей, при этом площадь антресолей принималась равной площади помещений третьего этажа, над которыми располагаются антресоли ( $3,88 \text{ м} * 1,7 \text{ м} + 3,89 \text{ м} * 1,51 \text{ м}$ )). **Итого** расчетная общая площадь индивидуального жилого дома:  $152,2 \text{ м}^2 + 155,9 \text{ м}^2 + 131,2 \text{ м}^2 + 170,9 \text{ м}^2 = 610,2 \text{ м}^2$ .

Фрагмент карты Заельцовского района города Новосибирска, с указанием местоположения объекта оценки:



### 3.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

### 3.3. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

## **ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

### **4.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ**

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

#### **Сегменты рынка недвижимости:**

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

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

### **4.2. РЫНОК МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЕЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

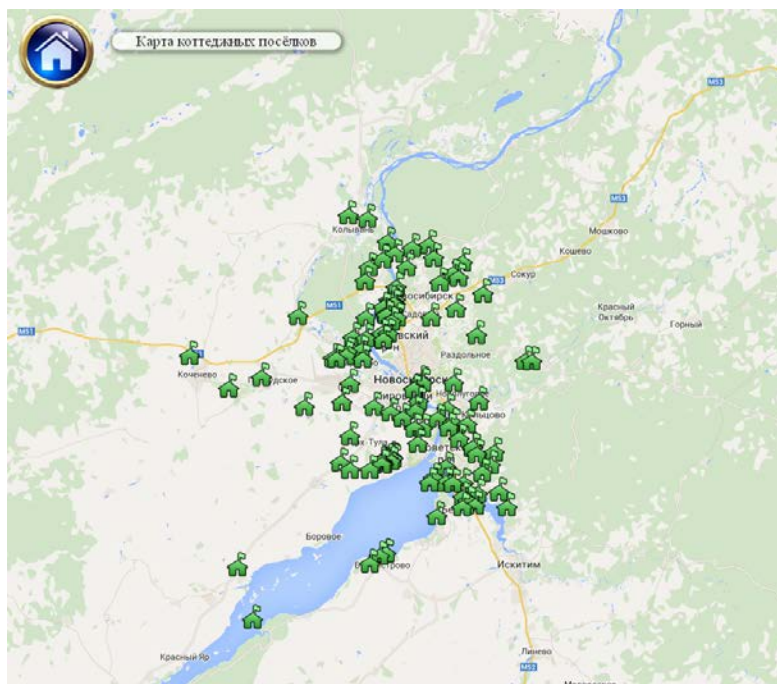
Малоэтажное строительство делится на несколько сегментов: коттеджи, таунхаусы и многоквартирные дома не выше трех этажей и не больше четырех подъездов. Последнее направление в Новосибирской области почти не развивается.

Последние годы в Новосибирской области наблюдается увеличение доли малоэтажного жилья в общем объеме строительства. Из 500,9 тыс. квадратных метров жилья, введенного за 4 месяца 2014 года, 167,4 тыс. квадратных метров приходится на малоэтажное строительство. В 2013 году уровень ввода малоэтажного жилья увеличился на 5,5% по сравнению с 2012 годом – до 557 тыс. квадратных метров, что составляет 32% от общего уровня введенного за год жилья (источник информации: официальный сайт о загородной недвижимости в Сибири - [proverka-poselkov.ru](http://proverka-poselkov.ru)).

Несмотря на то, что Новосибирск – крупный город, сегмент коттеджей в коттеджных поселках в нем развит слабо. Информация по рынку очень разрознена и труднодоступна ввиду слабой организации данного рынка.

Далее приводятся данные мониторинга рынка коттеджных поселков, расположенных за пределами города Новосибирска, проведенного АЦ «Сибкадемстрой Недвижимость» накануне летней активности рынка, в мае 2013 г. (источник информации: [www.analitix.ru/country.php?ID=306&act=full](http://www.analitix.ru/country.php?ID=306&act=full)).

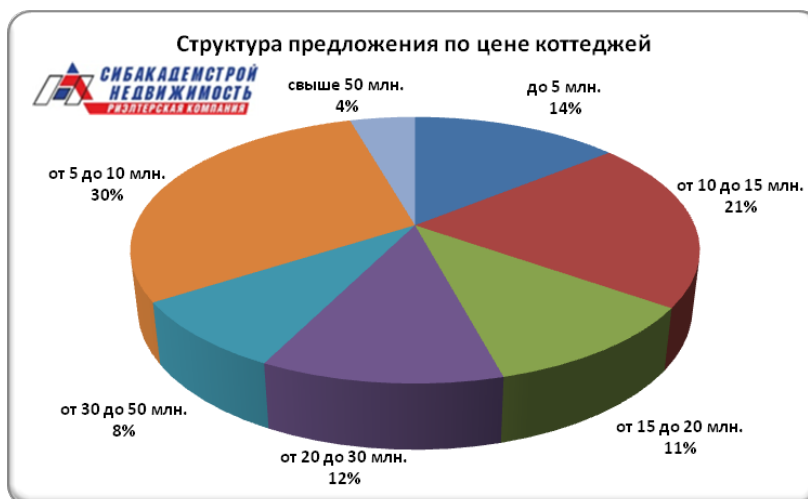
Фрагмент карты Новосибирской области, с указанием местоположения коттеджных поселков:



Источник информации: [cottage-novosibirsk.ru/map/poselki/](http://cottage-novosibirsk.ru/map/poselki/)

По состоянию на май 2013, средняя удельная цена предложения готовых коттеджей в коттеджных поселках составила 52,43 тысячи рублей, что на 2,7% больше аналогичного показателя в октябре 2012 года. При этом объем предложения практически не изменился.

Средняя площадь коттеджа составила 308 кв.м. Таким образом, цена «среднего коттеджа» составляет 16,2 млн. рублей. В структуре по цене коттеджей преобладают предложения в категории «от 5 до 10 млн. руб.».



Наибольшее число коттеджей, предлагаемых к продаже, находятся в северном направлении. В основном это коттеджи в ДНТ «Ельцовка» и «Лесная поляна» (поселок расположен по дороге на п. Красный Яр) - 67,88 тыс.руб./кв.м.

Главное преимущество северных земель - хорошая транспортная доступность: близость к центру города через Мочищенское шоссе и Северный объезд, охраняемая территория, все коммуникации, прекрасная природа. При этом коттеджи в поселках на северном направлении предлагаются преимущественно дорогие, цена предложения доходит до 120 млн. рублей. Именно на коттеджи в северном направлении на конец мая текущего года зафиксированы самые высокие средние удельные цены.

Наименьшие доли (по 1%) в общем объеме предложения приходятся на юго-восточное и северо-восточное направления. На коттеджи северо-восточного направления наблюдается самая низкая средняя удельная цена (37,40 тыс.руб./кв.м.). Так, к продаже предлагаются недорогие объекты недвижимости в поселке Лекон (зеленая зона справа от с. Гусиный Брод), который сегодня состоит из 15 домов, в поселке «Удачный» (близ села Барлак) и в «новой Верх-Туле».

Наибольшая доля в структуре предложения приходится на небольшие коттеджи (в общую площадь включаются все подсобные помещения - системы отопления, водоснабжения, гаражи и пр.) - площадью от 150 до 300 кв.м. На данную категорию коттеджей приходится самая низкая средняя удельная цена квадратного метра, на которую в мае текущего года наблюдалось снижение (-3% к уровню октября 2012 года).



Самая высокая средняя удельная цена характерна для самых больших коттеджей - площадью от 450 кв.м. Однако основополагающей характеристикой повышения цены является не площадь, такие объекты зачастую строятся по авторскому проекту, продаются вместе с дорогой мебелью, включают полностью оснащенные бассейн, бильярдные и каминные залы, архитектурные формы и фонтаны на придомовой территории. Все это сказывается на цене.

Почти половина всех продающихся коттеджей построены на участках от 5 до 10 соток. Среди предложения коттеджей большинство (76%) построены из кирпича. Доля деревянных коттеджей составляет 14%. Как правило, кирпичные коттеджи отличаются устойчивостью к различным атмосферным явлениям, высокой пожаробезопасностью, разнообразием архитектурных решений, планировки, форм и размеров, респектабельным внешним видом, долгим сроком эксплуатации. Цена кирпичных коттеджей выше цены деревянных коттеджей.

Продолжается развитие строительства таунхаусов. В мае 2013 года в общей структуре предложения к продаже таунхаусы представляют всего 7%. Треть из них предлагается в строящемся в черте города микрорайоне «Красная горка», в котором строится жилье «эконом»-класса. 19% от общего объема предложения таунхаусов представлено объектами «элит»-класса в коттеджном поселке «Кедровый».

В целом, средняя удельная цена квадратного метра в таун-хаусе на 27% ниже, чем в коттедже. При этом средняя общая площадь таун-хауса меньше площади коттеджа практически вдвое. Если средняя цена покупки коттеджа в мае текущего года составляла 18074 тыс. рублей на средней площади 14 соток, то средняя стоимость таун-хауса - 6430 тыс. рублей на средней площади 2,8 соток.

В последние годы количество и качество коттеджных поселков значительно выросли. Часть поселков строится девелоперами в едином архитектурном стиле, дома в них сдаются под самоотделку или «под ключ»; другая часть подразумевает самостоятельное строительство коттеджей собственниками земельных участков по индивидуальным проектам. Постепенно покупательский спрос смещается в сторону организованных поселков. Покупателям уже недостаточно документов о праве собственности на землю и наличия инженерных сетей - им важны комфорт, уровень благоустройства территории, наличие охраны. Для привлечения поку-

пателей девелоперам приходится продумывать и полный спектр услуг, и зоны отдыха и прогулок, строительство площадок для занятий спортом и искусственных водоемов.

### **Стоимость земельных участков под коттеджи**

Цена земли с коммуникациями составляет, по данным Аналитического Центра Сибкадемстрой Недвижимости, как правило, около 20% от стоимости коттеджа (источник информации: [www.n-s-k.net/fix/analitics/16](http://www.n-s-k.net/fix/analitics/16)).

### **Скидки на торг для жилых домов (коттеджей), и земельных участков для индивидуального жилищного строительства**

Скидки на торг также были рассчитаны в результате обработки коллективных экспертных оценок с участием около 200 ведущих оценщиков из 52 городов России (см «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.» Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2014 г., издание третье, актуализированное и расширенное).

Значительное влияние на величину скидки на торг оказывает ликвидность объекта на рынке недвижимости. Ликвидность, в свою очередь зависит от типа, от назначения объекта. Чтобы учесть это влияние, в Справочнике оценщика недвижимости, усредненные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению. Поэтому, если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, можно воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов. Однако следует заметить, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект и других факторов. В вышеуказанном Справочнике оценщика недвижимости приведены:

- доверительный интервал значений скидки на торг для жилых домов и коттеджей на активном рынке: от 5% до 6%, среднее значение – 6% (таблица 6.1.1, страница 62);
- расширенный интервал значений скидки на торг для жилых домов и коттеджей на активном рынке: от 3% до 10%, среднее значение 6% (таблица 6.1.2, страница 63).

Значение скидки на торг для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, по данным специалистов риэлтерских компаний г. Новосибирска: («Сибкадемстрой недвижимость», тел.: (383) 217-44-11, «Жилфонд», тел.: (383) 201-44-00; «Афина Паллада» тел.: (383) 222-00-44)), составляет 4-10%.

### **Срок экспозиции на рынке продажи коттеджей и земельных участков для индивидуального жилищного строительства в городе Новосибирске**

В таблице 7 представлено экспертное мнение о сроке экспозиции на рынке продажи коттеджей и земельных участков для индивидуального жилищного строительства в городе Новосибирске в январе - апреле 2014 года.

Средний срок экспозиции рассчитывался на основе консультаций со специалистами риэлтерских компаний г. Новосибирска: («Сибкадемстрой недвижимость», тел.: (383) 217-44-11, «Жилфонд», тел.: (383) 201-44-00; «Афина Паллада» тел.: (383) 222-00-44).

**Таблица 7. Срок экспозиции на рынке продажи коттеджей и земельных участков для индивидуального жилищного строительства в городе Новосибирске в январе - апреле 2014 г.**

№ п/п	ФИО	Должность	Стаж работы, лет	Срок экспозиции на рынке продажи коттеджей в городе Новосибирске в январе - апреле 2014 г., месяцев	Срок экспозиции на рынке продажи земельных участков для индивидуального жилищного строительства в городе Новосибирске в январе - апреле 2014 г., месяцев	Контактные данные
1	Киселева Галина Петровна	Агент Эксперт	5	7	8	АН «Сибкакадемстрой недвижимость» (полное наименование Общество с ограниченной ответственностью "СИБАКАДЕМСТРОЙ НЕДВИЖИМОСТЬ 4"), тел. (383) 217-44-11
2	Полякова Лариса Олеговна	Агент Эксперт	12	9	10	АН «Сибкакадемстрой недвижимость» (полное наименование Общество с ограниченной ответственностью "СИБАКАДЕМСТРОЙ НЕДВИЖИМОСТЬ 4"), тел. (383) 217-44-11
3	Обухова Наталья Вячеславовна	Специалист по продаже недвижимости	4	12	12	АН «Жилфонд» (полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости «Жилфонд»), тел. (383) 201-44-00
4	Яacobсон Наталья Валерьевна	Ведущий специалист риэлтор	8	8	10	Ассоциация агентств недвижимости «Афина Паллада», тел. (383) 222-00-44
5	Герасимов Олег Евгеньевич	Ведущий специалист риэлтор	11	9	10	Ассоциация агентств недвижимости «Афина Паллада», тел. (383) 222-00-44
<b>Среднее значение срока экспозиции, месяцев</b>				<b>9</b>	<b>10</b>	

Средний срок экспозиции на рынке продажи коттеджей в городе Новосибирске в январе - апреле 2014 г., по данным специалистов риэлтерских компаний города Новосибирска, составляет 9 месяцев (диапазон сроков экспозиции коттеджей: от 7 до 12 месяцев).

Средний срок экспозиции на рынке продажи земельных участков для индивидуального жилищного строительства в городе Новосибирске в январе - апреле 2014 г., по данным специалистов риэлтерских компаний города Новосибирска, составляет 10 месяцев (диапазон сроков экспозиции земельных участков для индивидуального жилищного строительства: от 8 до 12 месяцев).

#### **Выводы:**

1. Несмотря на то, что Новосибирск – крупный город, сегмент коттеджей в коттеджных поселках в нем развит слабо. Информация по рынку очень разрознена и труднодоступна ввиду слабой организации данного рынка. Выше приведен обзор загородной недвижимости. Информация о ценах в коттеджных поселках по районам города Новосибирска отсутствует, поэтому в следующем разделе Оценщик проводит анализ цен на коттеджи в Зельцовском районе города Новосибирска в ЖСК «Дубравушка» (в месте расположения объекта оценки) самостоятельно.
2. Проведенный анализ рынка загородной малоэтажной жилой недвижимости позволил определить основные ценообразующие факторы на сегменте коттеджей: местоположение, наличие коммуникаций, комфорт, уровень благоустройства территории коттеджного по-

селка, наличие охраны, оптимизация архитектурных планировок, общая площадь коттеджа, площадь земельного участка, степень готовности коттеджа, техническое состояние, включение (либо не включение) в общую площадь подсобные помещения: гаражи, летние кухни и прочие.

3. По состоянию на май 2013, средняя удельная цена предложения готовых коттеджей в загородных коттеджных поселках составила 52,43 тысячи рублей. Аналогичные данные о ценах по районам г. Новосибирска отсутствуют.
4. Цена земли с коммуникациями составляет, по данным Аналитического Центра Сибкадемстрой Недвижимости, как правило, около 20% от стоимости коттеджа.
5. Средний срок экспозиции на рынке продажи коттеджей в городе Новосибирске в январе - апреле 2014 г., по данным специалистов риэлтерских компаний города Новосибирска, составляет 9 месяцев (диапазон сроков экспозиции коттеджей: от 7 до 12 месяцев).
6. Средний срок экспозиции на рынке продажи земельных участков для индивидуального жилищного строительства в городе Новосибирске в январе - апреле 2014 г., по данным специалистов риэлтерских компаний города Новосибирска, составляет 10 месяцев (диапазон сроков экспозиции земельных участков для индивидуального жилищного строительства: от 8 до 12 месяцев).
7. Значения скидки на торг для жилых домов и коттеджей на активном рынке по данным ведущих оценщиков России (в том числе, оценщиков Новосибирска): от 3% до 10%, среднее значение 6%.
8. Значение скидки на торг для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, по данным специалистов риэлтерских компаний г. Новосибирска, составляет 4-10%.

#### **4.3. РЫНОК КОТТЕДЖЕЙ В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки расположен в Заельцовском районе города Новосибирска в ЖСК «Дубравушка», поэтому далее именно в этом месте осуществлялся поиск аналогов объекта оценки.

Основные улицы ЖСК «Дубравушка»: Зимняя; Еловая; Победы; Согласия; Видная; Уютная; Добрая; Семейная; Отрадная; Заветная; Мартовская; Нарядная.

Перед анализом из выборки были удалены объекты, цена которых более чем на 3 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 5% объектов (доверительная вероятность выборки – 95%).

Ниже в таблицах 8 и 9 представлены данные о двенадцати коттеджах, расположенных в ЖСК «Дубравушка». Коттеджи поделены на две группы (общей площадью до 400 кв.м и общей площадью более 400 кв.м., чтобы посмотреть зависит или нет цена предложения от общей площади коттеджа.

В мае 2013 г. к продаже предлагались пять коттеджей общей площадью до 400 кв.м., расположенных в ЖСК «Дубравушка». Описание коттеджей приведено в таблице 8.

**Таблица 8. Описание коттеджей общей площадью до 400 кв.м., расположенных в ЖСК «Дубравушка», и предлагаемых к продаже в мае 2014 г.**

№ п/п	Местоположение	Дата публикации	Этажность	Цена предложения, руб.	Общая площадь земельного участка, кв.м	Общая площадь коттеджа, кв.м	Цена предложения за коттедж с земельным участком в расчете на 1 кв.м общей площади коттеджа, руб.	Краткое описание	Источник информации
1	Новосибирск, Заельцовский район, ул. Добрая, ЖСК "Дубравушка"	с 11.03.2014, не продан	2 этажа, подвал	38 000 000	1200	380	100 000	Продается коттедж классической кирпичной кладки, полностью с евроремонтом, использовались высококачественные европейские материалы, сантехника, пол - пробка. Первый этаж: кухня столовая, гостиная, санузел, огромный бассейн 65 кв.м, сауна, хамам. Второй этаж: 3 комнаты, санузел, два балкона. В подвале находится бильярдная, котельная, подсобное помещение. Все коммуникации центральные, вода, канализация, отопление (газовое). Также имеется гараж на две машины, территория участка в 12 соток облагорожена. Реальному покупателю хороший торг.	Интернет-сайт: <a href="http://cottage.ngs.ru/view/8239868">cottage.ngs.ru/view/8239868</a> . Личный риэлтор, тел.: +7 (963) 949-22-31, 8 (383) 255-33-55 Регион-СИБИРЬ, тел.: 8 (383) 260-04-45; +7 913 013-41-88
2	Новосибирск, Заельцовский район, ул. Семейная, ЖСК "Дубравушка"	н/д	н/д	37 000 000	700	350	105 714	Евроремонт. В доме: бассейн.сауна. Три гаража. Ландшафтный дизайн.	Интернет-сайт: <a href="http://realty.dmir.ru/sale/kottedzh-novosibirsk-semeynaya-ulica-35257670/">realty.dmir.ru/sale/kottedzh-novosibirsk-semeynaya-ulica-35257670/</a> . ЦЕНТРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ, тел.: +7 (383) 362-29-

									02
3	Новосибирск, Заельцовский район, ул. Добрая, ЖСК "Дубравушка"	с 30.12.2013, не продан	2 этажа	25 000 000	600	280	89 286	Продается просторный, теплый, элитный коттедж в ЖСК "Дубравушка", классической кирпичной кладки, фундамент ленточный армированный, с отличным ремонтом, окна пластиковые, в санузле кафель, сантехника. Земля 6 соток и дом все в собственности. Чистая продажа.	Интернет-сайт: <a href="http://cottage.ngs.ru/view/6580308">cottage.ngs.ru/view/6580308</a> . Личный риэлтор, Стабровская Маргарита Игоревна, тел.: +7 (963) 949-22-31; 8 (383) 255-33-55
4	Новосибирск, Заельцовский район, ул. Видная, ЖСК "Дубравушка"	с 30.12.2013, не продан	3 этажа	30 000 000	700	360	83 333	Коттедж выполнен из кирпича (толщина стен 80 см). Внутренняя отделка: Полы — паркетная доска (лиственница), полы с подогревом (бассейн, сан/уз, кухня)., Потолки натяжные, гипсокартон., Настоящий камин в гостиной., Кухня встроенная., Бассейн с системой очистки, Сауна (электропечь, отделка липой). Планировка: 1уровень: отапливаемый гараж на 1 авто с автоматическими воротами, бассейн с комнатой отдыха и сауной, котельная., постирочная, подсобные помещения. 2уровень: холл, кухня-столовая, гостиная, гостевой сан/уз, каминный зал с барной стойкой и выходом на террасу., 3уровень: холл, 2 спальни с гардеробной, сан/уз, детская спальня, кабинет. Крыша не эксплуатируемая. Коммуникации: Центральная вода., Центральная канализация., Газ (котельная КЧМ-5 + электрокотел)., Электричество (трехфазное)., Городской телефон, Internet, спутниковое телевидение. Надворные постройки: Гараж на 2 автомобиля., Зона барбекю (подведена вода). Благоустройство участка: Ландшафтный	Интернет-сайт: <a href="http://cottage.ngs.ru/view/5960125">cottage.ngs.ru/view/5960125</a> . Личный риэлтор, Стабровская Маргарита Игоревна, тел.: +7 (963) 949-22-31; 8 (383) 255-33-55

								дизайн., Плодовые (груша, яблоня). Документы: Оформлена частная собственность на земельный участок и на дом (незавершенка). Рассмотрим ваши предложения по цене!	
5	г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Еловая. Ориентир – ЖСК Дубравушка	с 27.01.2014, не продан	2 этажа	30 000 000	700	360	83 333	<p>Дом построен классической кирпичной кладкой, 3 уровня - на первом уровне расположены гостиная с дровяным камином и барной стойкой, кухня-столовая и кабинет, на втором уровне - 2 больших спальных комнаты, детская и кабинет, в нулевом уровне - бассейн, сауна, теплый гараж, прачечная и котельная (Шведское оборудование). На придомовой территории располагается капитальный гараж, зона барбекю, декоративные посадки.</p> <p>В коттедже выполнен качественный ремонт в классическом стиле с использованием дорогостоящих материалов (лиственничная паркетная доска, в холлах и на кухне - керамогранит, итальянская фактурная краска для отделки стен) в сан.узлах пол с подогревом. Комплектация огораживается.</p>	Интернет-сайт: cottage.ngs.ru /view/7653448 . АН "МЕТ-РАЖ", Николай Владимирович, тел.: +7 (913) 484-37-87; 8 (383) 246-16-56
Среднее значение цены предложения за 1 кв.м общей площади коттеджа, руб.							92 333		
Минимум цены предложения за 1 кв.м общей площади коттеджа, руб.							83 333		
Максимум цены предложения за 1 кв.м общей площади коттеджа, руб.							105 714		
Медиана цены предложения за 1 кв.м общей площади коттеджа, руб.							89 286		

Среднее значение цены предложения за 1 кв.м общей площади коттеджей площадью менее 400 кв.м. а составило на май 2014 г. 92 333 руб. Диапазон цен: от 83 333 до 105 714 руб. Медиана цены предложения за 1 кв.м общей площади коттеджа – 89 286 руб.

В мае 2013 г. к продаже предлагались семь коттеджей общей площадью более 400 кв.м., расположенных в ЖСК «Дубравушка». Описание коттеджей приведено в таблице 9.

**Таблица 9. Описание коттеджей общей площадью более 400 кв.м., расположенных в ЖСК «Дубравушка», и предлагаемых к продаже в мае 2014 г.**

№ п/п	Местоположение	Дата публикации	Этажность	Цена предложения, руб.	Общая площадь земельного участка, кв.м	Общая площадь коттеджа, кв.м	Цена предложения за коттедж с земельным участком в расчете на 1 кв.м общей площади коттеджа, руб.	Краткое описание	Источник информации
1	Новосибирск, Заельцовский район, ул. Зимняя, ЖСК "Дубравушка"	с 24.12.2013, не продан	3 этажа, 4 уровня	26 995 000	800	500	53 990	Коммуникации: центральная вода, газ, центральная канализация, электричество (трехфазное), городской телефон, Интернет, спутниковое телевидение. Коттедж располагается на территории 8 соток, где выполнен ландшафтный дизайн, гараж на два автомобиля, построен кирпичный дом в 4-х уровнях ,полностью из кирпича.	Интернет-сайт: cottage.ngs.ru/view/6679088. БК НЕДВИЖИМОСТЬ, Вячеслав, тел.: 8 (383) 217-17-17; +7 (905) 954-10-77
2	Новосибирск, Заельцовский район, ул. Видная, ЖСК "Дубравушка"	с 30.12.2013, не продан	2 этажа	45 000 000	750	520	86 538	Предлагается к продаже теплый, уютный коттедж классической кирпичной кладки. В коттедже сделан ремонт с использованием высококачественных дорогих материалов: ламинат, плитка, сантехника, кухня, потолки, все коммуникации центральные. Реальному покупателю ТОРГ.	Интернет-сайт: cottage.ngs.ru/view/5960125. Личный риэлтор, Стабровская Маргарита Игоревна, тел.: +7 (963) 949-22-31; 8 (383) 255-33-55
3	Новосибирск, Заельцовский район, ул. Зимняя, ЖСК "Дубравушка"	с 24.12.2013, не продан	3 этажа	92 000 000	800	1000	92 000	Площадь дома 1000 кв. м. При отделке дома использовались самые дорогостоящие материалы. Объект оборудован итальянской мебелью и сантехникой. Участок 8 соток. В доме есть все для комфортного и счастливого проживания. Земля и дом в собственности.	Интернет-сайт: cottage.ngs.ru/view/4785567. БК НЕДВИЖИМОСТЬ, Дарья, тел.: 8 (383) 217-17-17; +7 (913) 774-17-47
4	Новосибирск, Заельцовский район, ул. Уют-	с 24.12.2013, не продан	2 этажа, цоколь, мансарда	24 995 000	700	500	49 990	Коммуникации: центральная вода, газ, центральная канализация, электричество (трехфазное), городской	Интернет-сайт: cottage.ngs.ru/view/1250737.

	ная, ЖСК "Дуб-равушка"							телефон, Интернет, спутниковое телевидение. Коттедж располагается на территории в 7 соток, где выполнен ландшафтный дизайн, гараж на два автомобиля, построен кирпичный дом в 4-х уровнях ,полностью из кирпича, со свежим, современным ремонтом, выполненным по индивидуальному проекту. Планировка: цокольный этаж: гардероб, комната отдыха, санузел, бассейн, сауна с душем, бойлерная. Первый этаж: прихожая ,гостиная, санузел, постирочная, кухня и гостиная. Второй этаж: санузел, две спальные комнаты с балконом, кабинет. Мансардный этаж: тренажерный зал, санузел, гостевая комната, библиотека, техническая комната.	БК НЕДВИЖИМОСТЬ, Вячеслав, тел.: 8 (383) 217-17-17; +7 (905) 954-10-77
5	Новосибирск, Заельцовский район, ул. Уютная, ЖСК "Дуб-равушка"	с 13.03.2013, не продан	3 этажа, цоколь	25 000 000	800	450	55 556	Дом построен полностью из кирпича в 4-х уровнях, в цокольном этаже уютно расположилась SPA -зона, сауна, бассейн, оборудованный гейзером, просторная комната отдыха. Первый этаж - кухня-столовая, гостиная с камином, второй этаж - три спальни, большая ванная комната, четвертый уровень - тренажерный зал и большая комната отдыха. Дом заполнен классической дорогой итальянской мебелью известных производителей, керамогранит также Италия - "Версачи", цокольный и первый этаж оборудованы теплым полом. Мебель, бытовая техника, сан. техническое оборудование, все новое, в отличном состоянии. На участке раскинулся красивейший сад с редкими видами декоративных растений, организована зона барбекю. Есть отдельно стоящий теплый гараж. Площадь земли:8 соток. Воз-	Интернет-сайт: cottage.ngs.ru/view/4127827. АН "МЕТРАЖ", Татьяна, тел.: 8 (383) 246-16-56; +7 (913) 786-23-58

								можно ипотека.	
6	г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Нарядная, дом 1, ЖСК "Дубравушка"	с 03.04.2014, не продан	3 этажа, цоколь	30 000 000	800	610	49 180	Стены - двойная кирпичная кладка + горновский камень. Автоматические кованые ворота. 3 этажа и цоколь. Газовое отопление и центральная канализация. На третьем этаже крытая терраса 43 кв.м. Дом и земля в собственности. Встроенный гараж теплый на 2 машины.	Интернет-сайт: cottage.ngs.ru/v iew/8527988. Городской ипотечный центр, Тагаева Алена, тел.: +7 (951) 367-30-92
7	г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Согласия. Ориентир – ЖСК Дубравушка	с 03.04.2014, не продан	2 этажа, цоколь, мансарда	35 000 000	1 000	540	64 815	Материал стен: кирпич. Этажность дома: цоколь-сауна финская, бильярдная; первый этаж-гостинная, кухня-столовая; второй этаж-3спальни, кабинет; мансарда-спальня; на каждом этаже душевая и санузел. Гараж на 4машины. Участок 6 соток-зона отдыха: беседка и барбекю.	Интернет-сайт: cottage.ngs.ru/v iew/8729925. АН ДОМО-СТРОЙ, Владимир, тел.:8 (383) 299-24- 87, +7 (983) 314-97-49
Среднее значение цены предложения за 1 кв.м общей площади коттеджа, руб.							64 581		
Минимум цены предложения за 1 кв.м общей площади коттеджа, руб.							49 180		
Максимум цены предложения за 1 кв.м общей площади коттеджа, руб.							92 000		
Медиана цены предложения за 1 кв.м общей площади коттеджа, руб.							55 556		

Среднее значение цены предложения за 1 кв.м общей площади коттеджей площадью более 400 кв.м. составило на май 2014 г. 64 581 руб. Диапазон цен: от 49 180 до 92 000 руб. Медиана цены предложения за 1 кв.м общей площади коттеджа – 55 556 руб.

Среднее значение цены предложения за 1 кв.м общей площади коттеджей площадью более 400 кв.м. дешевле на 30% среднего значения цены предложения за 1 кв.м общей площади коттеджей площадью менее 400 кв.м.

## **Выводы:**

1. На рынке продажи в мае 2014 г. предлагались двенадцать коттеджей, расположенных ЖК «Дубравушка». Перед анализом из выборки были удалены объекты, цена которых более чем на 3 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены.
2. Основная масса коттеджей была выставлена на продажу в декабре 2013 г., но имеются отдельные коттеджи, выставленные на продажу в марте 2013 г., в январе, марте, апреле 2014 г. По состоянию на май 2014 г. они все не проданы.
3. Среднее значение цены предложения за 1 кв.м общей площади коттеджей площадью более 400 кв.м. составляет 64 581 руб., что на 30% дешевле среднего значения цены предложения за 1 кв.м общей площади коттеджей площадью менее 400 кв.м (92 333 руб.).
4. Медиана цены предложения за 1 кв.м общей площади коттеджей площадью более 400 кв.м. составляет 55 556 руб., что на 38% дешевле медианы цены предложения за 1 кв.м общей площади коттеджей площадью менее 400 кв.м (89 286 руб.).

## **4.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

**ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

**РЫНОЧНЫЙ СПРОС** - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** – возможность возведения зданий с целью наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

**ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Земельный участок площадью 802,0 кв.м., земли населённых пунктов, предоставлен, согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/046/2014-674 от 4 февраля 2014 г., – для строительства индивидуального жилого дома.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разре-

шенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 42), собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Типичными вариантами использования могут служить следующие альтернативы:

1. Строительство нового объекта.
2. Проведение ремонта или реконструкции.
3. Продолжение использования в таком состоянии, в каком находится сейчас.

Предполагаем, что все три варианта юридически допустимы и физически возможны.

Тогда, финансовая целесообразность заключается в том, что результат должен обеспечить доход, равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок, использование должно быть максимально продуктивным, или тем использованием, которое обеспечивает наивысшую стоимость, согласующуюся со ставкой дохода, гарантированной рынком для этого типа использования.

Снос улучшений: Оцениваемый жилой дом недавно построен по современному проекту, поэтому его снос нецелесообразен.

Реконструкция и капитальный ремонт: Оцениваемый жилой дом построен сравнительно недавно и вполне пригоден для прямого использования, то есть для проживания людей. Физический износ дома незначителен, ремонт не требуется. Дом соответствует современным требованиям к качеству индивидуального жилья в данном районе, поэтому реконструкция дома также не требуется.

Продолжение текущего варианта использования: Продолжение текущего варианта использования объекта оценки в качестве жилого дома представляется наиболее эффективным использованием в связи с тем, что спрос на жилые дома в данном районе имеется. Рассматриваемый объект можно использовать в качестве жилья без сноса существующих улучшений и без изменения целевого назначения земельного участка. Это использование будет являться юридически возможным, физически и финансово осуществимым, финансово целесообразным и максимально эффективным, то есть будет наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование для эксплуатации индивидуального жилого дома.

## **ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **5.1. ОБОСНОВАННЫЙ ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

#### **Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:**

- Осмотр объекта недвижимости и ознакомление со всей имеющейся документацией;
- Расчет стоимости приобретения (или долгосрочной аренды) свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости нового здания.

В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

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

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.
- Определение величины физического износа, функционального и внешнего устареваний объекта недвижимости.
- Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если Объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

- определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;
- определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;
- определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;
- определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки.

#### **Выводы о возможности применения затратного подхода**

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

- определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;
- определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;
- определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;
- определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;

Процедура затратного подхода начинается с того, что собирается и анализируется информация о внутреннем строении объекта, его структуре и составе основных элементов. При этом одной технической характеристики недостаточно, требуется подробное описание конструкций. Проводится также тщательный внешний осмотр объекта.

В методах затратного подхода важную роль играет оценка степени износа оцениваемого объекта, это объясняется тем, что получаемая вначале стоимость воспроизводства или стоимость замещения объекта не учитывает износа и только на следующем этапе полученная оценка стоимости корректируется на фактический износ объекта (физический износ, функциональное и внешнее устаревание).

Документы, предоставленные Заказчиком, для проведения оценки, не содержат в полном объеме информации о строительном объеме, о конструктивных особенностях объекта оценки и информации для расчета износов и устареваний, что предполагает большую погрешность, в ходе расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Таким образом, учитывая все вышесказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода в рамках настоящего отчета.

## **5.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с «непрозрачностью» российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта- заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех

факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

### 5.2.1. Расчет стоимости земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка рассчитана методом сравнения продаж на основании информации о ценах предложений земельных участков, схожих по престижности места положения с объектом оценки.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее застроенных земельных участков), так и земельных участков не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Задача решалась в следующей последовательности:

- выявление на рынке предложений свободных земельных участков в районе расположения объекта оценки;
- формирование общей выборки цен предложений по объектам-аналогам;
- выявление из общей выборки объектов-аналогов близких по своим потребительским качествам к объекту оценки, т.е. с аналогичным разрешенным использованием и целевым назначением, свободные от застройки, с передаваемым правом собственности;
- сужение границ выборки объектов-аналогов близких по своим потребительским качествам к объектам оценки;
- расчет статистических параметров скорректированной выборки и определение по ним наиболее вероятной стоимости объектов оценки.

Рыночная стоимость земельного участка рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times P,$$

где:

V - рыночная стоимость Объекта оценки;

S - площадь земельного участка (кв.м.);

P - среднее арифметическое скорректированных стоимостей 1 кв.м. площади сопоставимых объектов.

Определение скорректированных стоимостей 1 кв.м. общей площади сопоставимых объектов с учетом их параметров осуществляется следующим образом:

$$P_1 = P_0 + P_0 \times P_1 / 100;$$

$$P_{\text{скорр}} = P_1 + P_1 \times \sum_{i=2}^n P_i / 100, \text{ где}$$

P<sub>0</sub>- начальная стоимость 1 кв.м. общей площади сопоставимого объекта (цена предложения);

P<sub>1</sub> - скорректированная стоимость 1 кв.м. общей площади сопоставимого объекта на дату;

P<sub>1</sub> - поправка на дату;

P<sub>скорр</sub>- скорректированная стоимость 1 кв.м. общей площади сопоставимого объекта;

P<sub>i</sub>.....n- процентные поправки по i - му элементу сравнения.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Далее анализируются девять основных элементов сравнения:

- состав передаваемых имущественных прав;
- условия финансирования;

- условия сделки;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- использование;
- компоненты стоимости не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

### **Выбор единиц сравнения**

В качестве единиц сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м. площади Объекта. Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину площади земельного участка (это традиционная единица измерения земельных участков под жилую застройку в Новосибирской области, см раздел 4 Отчета), и отказался от других единиц сравнения, таких как 1 сотка, 1 га площади.

### **Выбор объектов-аналогов**

Данные для сравнительного подхода взяты из периодических листингов риэлтерских компаний города Новосибирска. С помощью опроса риэлтерских фирм подробных данных о продаваемых объектах оперативно получить не представлялось возможным. Поэтому опрашивались (уточнялись) только основные ценообразующие параметры, зависящие от сегмента рынка, например, для земельных участков под жилую застройку – это местоположение, использование, площадь, возможность подключения необходимых коммуникаций. В качестве объектов-аналогов выбирались максимально близкие по основным ценообразующим параметрам объекты. Сведения о подобранных объектах-аналогах представлены в таблице ниже.

### **Сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения**

При определении стоимости земельного участка методом сравнения продаж рассматривались следующие *корректировки*:

Корректировка на состав передаваемых имущественных прав вносится при различии в составе передаваемых прав, например, при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой, при необходимости учета правовых и градостроительных ограничений по виду использования и застройке земельного участка.

В данном случае корректировка на состав передаваемых имущественных прав не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые передаваемые имущественные права.

Корректировка на условия финансирования. Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводится.

Корректировка на условия сделки. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен предложений при выявлении отклонений от рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В данном случае предполагается, что все сделки проводятся в рыночных условиях, в связи с чем, корректировка не вводится.

Корректировка на состояние рынка. Данная корректировка учитывает изменение цен на рынке недвижимости. В связи с тем фактом, что датой проведения оценки является 22 мая 2014 г. и сопоставимые объекты предложены к продаже в мае 2014 года, то в данном случае корректировка не вводится.

Корректировка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Цена предложения на рынке чаще всего снижается при двухсторонних сделках. При переходе от цен предложений к стоимости продажи земельных участков, применялась корректировка на торг, равная -6,0%. Эта корректировка была определена экспертно с помощью опроса риэлтеров ряда фирм г. Новосибирска. Результаты опроса риэлтеров и среднее значение корректировки на торг приведены в

таблице 10.

Корректировка на местоположение. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Корректировка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Оценщика, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у Объекта оценки и у объекта-аналога.

В данном случае корректировка на местоположение не вводилась, так как все объекты-аналоги расположены в аналогичных местах Заельцовского района.

**Таблица 10. Значение корректировки на торг для земельных участков**

№ п/п	ФИО	Должность	Стаж работы, лет	Поправка на торг, %	Контактные данные
1	Киселева Галина Петровна	Агент Эксперт	5	-6	АН «Сибкадемстрой недвижимость» (полное наименование Общество с ограниченной ответственностью "СИБАКАДЕМСТРОЙ НЕДВИЖИМОСТЬ 4"), тел. (383) 217-44-11
2	Полякова Лариса Олеговна	Агент Эксперт	12	-5	АН «Сибкадемстрой недвижимость» (полное наименование Общество с ограниченной ответственностью "СИБАКАДЕМСТРОЙ НЕДВИЖИМОСТЬ 4"), тел. (383) 217-44-11
3	Обухова Наталья Вячеславовна	Специалист по продаже недвижимости	4	-4	АН «Жилфонд» (полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости «Жилфонд»), тел. (383) 201-44-00
4	Якобсон Наталья Валерьевна	Ведущий специалист риэлтор	8	-7	Ассоциация агентств недвижимости «Афина Паллада», тел. (383) 222-00-44
5	Герасимов Олег Евгеньевич	Ведущий специалист риэлтор	11	-6	Ассоциация агентств недвижимости «Афина Паллада», тел. (383) 222-00-44
<b>Среднее значение, %</b>				<b>-6</b>	-

### **Физические характеристики**

Корректировка на площадь. Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности: чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. Из-за увеличения площади объектов недвижимости их удельная стоимость (за 1 м<sup>2</sup>) уменьшается.

Корректировка на площадь учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого земельного участка меньше, чем земельного участка меньшей площади.

Площади объектов-аналогов лежат в диапазоне от 600 м<sup>2</sup> до 1100 м<sup>2</sup> в таблице 11, площадь Объекта оценки – 802. В данном диапазоне зависимость цены земельного участка от площади не прослеживается (см таблицу 11). Учитывая вышесказанное, корректировка на площадь не делается.

Корректировка на тип объекта. Т.к. в качестве объектов-аналогов подобраны земельные участки, корректировка по данному ценообразующему параметру не требуется.

### **Экономические характеристики**

Экономические характеристики - наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним, транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры и т.п. Экономические характеристики включают все факторы, которые влияют на доход от объекта оценки.

В данном случае в качестве основных экономических характеристик рассматривались: наличие коммуникаций и использование земельных участков.

Корректировка на наличие коммуникаций. Наличие на земельном участке полного комплекта подведенных коммуникаций дает преимущество в цене. У объектов-аналогов, также как и у Объекта оценки имеется возможность подключения всех коммуникаций, в связи с чем, корректировка не требуется.

Корректировка на использование. Использование Объекта оценки совпадает с использованием объектов-аналогов, корректировка на использование не требуется.

Корректировка на компоненты стоимости не связанные с недвижимостью. В данном случае кор-

ректировка не применялась, поскольку компоненты стоимости не связанные с недвижимостью отсутствуют и у Объекта оценки, и у всех объектов-аналогов.

Путем внесения корректировок в стоимость объектов аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи. Итоговая стоимость за объект оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов. Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу к первоначальной цене продажи n-ого аналога.
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам.
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Таким образом, чем меньше общая величина корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога.

Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости 1 кв.м. общей площади Объекта оценки приведены в таблице 11.

**Таблица 11. Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка площадью 802,0 м.кв.**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4	Объект 5
Источник информации			Интернет-сайт: land.ngs.ru/view/857277, Алые паруса , тел.:8 (383) 255-03-55, +7 (952) 923-62-43 Дмитрий	Интернет-сайт: land.ngs.ru/view/3070428, Евгений, тел.: +7 (903) 904-10-00	Интернет-сайт: land.ngs.ru/view/2872808. Тел.: +7 (963) 379-33-99 Елена, +7 (913) 985-62-72 Ирина	Интернет-сайт: land.ngs.ru/view/3745331, РЦН на Башне, Сергей Федорович, тел.: +7 (913) 012-75-60; +7 (903) 901-39-75	Интернет-сайт: www.sasn.ru/database/inhabit/sale/tsib000079910/. АН "Сибкадемстрой недвижимость", тел.: +7 (383) 217-44-54
Описание объектов-аналогов			Участок в собственности. Элитное загородное место с вековыми соснами. Центральные коммуникации.	ул. 91-й пережат. Дачное шоссе. Рядом с санаторием "Ельцовка". 1-я линия от реки Обь. 30 м до песчаного пляжа. на участке сосны. Асфальтовая дорога до ворот. Земли населенных пунктов. Свидетельство о государственной регистрации. Все центральные коммуникации (газ, вода, канализация).	Участок в собственности. Оплачены все коммуникации. Газ. Центр водам свет. Забор. Сосны.	Дачное шоссе, перед дачами УВД, между остановками маршрутных такси № 17, 17а Дачи и Заельцовский санаторий. Земельный участок 10 соток СОБСТВЕННОСТЬ, в основном бору в 700 метрах от Оби. Асфальт до участка, вода и газ проходят по границе участка, возможна врезка в городскую канализацию. Соседи только с одной стороны участка и напротив по улице.	земельный участок для индивидуального жилищного строительства
Дата публикации (выставления на торги)			май 2013 г.	май 2013 г.	май 2013 г.	май 2013 г.	май 2013 г.
Площадь	кв.м.	802	1000	600	1100	1000	700
Цена предложения	руб.		7 300 000	4 000 000	6 800 000	5 980 000	4 200 000
<b>Цена за единицу площади</b>	<b>руб.</b>		<b>7 300</b>	<b>6 667</b>	<b>6 182</b>	<b>5 980</b>	<b>6 000</b>
<b>Состав передаваемых имущественных прав</b>		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на состав передаваем-	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.		0	0	0	0	0

ных имущественных прав							
Скорректированная цена	руб.		7 300	6 667	6 182	5 980	6 000
<b>Состояние рынка</b>		май 2014 г.	май 2014 г.	май 2014 г.	май 2014 г.	май 2014 г.	май 2014 г.
Корректировка на состояние рынка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		7 300	6 667	6 182	5 980	6 000
<b>Торг</b>		без торга	с торгом	с торгом	с торгом	с торгом	с торгом
Корректировка на торг	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
	руб.		-438	-400	-371	-359	-360
Скорректированная цена	руб.		6 862	6 267	5 811	5 621	5 640
<b>Местоположение</b>		г. Новосибирск, Заельцовский район, улица Победы	г. Новосибирск, Заельцовский район, Дачное шоссе	г. Новосибирск, Заельцовский район, ориентир – Заельцовский бор, санаторий "Ельцовка"	г. Новосибирск, Заельцовский район, Дачное шоссе, ориентир - лыжная база "Динамо"	г. Новосибирск, Заельцовский район, Дачное шоссе	Новосибирск, Заельцовский район, Лесное шоссе
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		6 862	6 267	5 811	5 621	5 640
<b>Физические характеристики:</b>							
<b>Площадь</b>	кв.м	802	1000	600	1100	1000	700
Корректировка на площадь	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		6 862	6 267	5 811	5 621	5 640
<b>Тип объекта</b>		земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Корректировка на тип объекта	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		6 862	6 267	5 811	5 621	5 640
<b>Экономические характеристики:</b>							
<b>Использование</b>		для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировка на использование	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.		0	0	0	0	0

Скорректированная цена	руб.		6 862	6 267	5 811	5 621	5 640
<b>Наличие коммуникаций</b>		имеется возможность подключения всех необходимых коммуникаций	имеется возможность подключения всех необходимых коммуникаций	имеется возможность подключения всех необходимых коммуникаций	имеется возможность подключения всех необходимых коммуникаций	имеется возможность подключения всех необходимых коммуникаций	имеется возможность подключения всех необходимых коммуникаций
Корректировка на наличие коммуникаций	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		6 862	6 267	5 811	5 621	5 640
<b>Компоненты стоимости не связанные с недвижимостью</b>		нет	нет	нет	нет	Нет	нет
Корректировка на компоненты стоимости не связанные с недвижимостью	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		6 862	6 267	5 811	5 621	5 640
Общая чистая коррекция (ОЧК)	руб.		-438	-400	-371	-359	-360
	%		-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Общая валовая коррекция (ОВК)	руб.		438	400	371	359	360
	%		6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Доля общей валовой коррекции	Сумма отношений	0,833	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167
Весовой коэффициент	Доля от суммы отношений	1,00	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Среднее значение	руб.				6 040		
Медиана	руб.				5 811		
Коэффициент вариации	%				8,74		
<b>Расчет средневзвешенной стоимости 1 кв.м. объекта оценки</b>	руб.				<b>6 040</b>		

**Таблица 12. Определение рыночной стоимости земельного участка**

Объект оценки	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Рыночная стоимость земельного участка (в расчете на 1 кв.м), НДС не облагается, руб.	Рыночная стоимость земельного участка (в расчете на общую площадь земельного участка), НДС не облагается, округленно, руб.
земельный участок с категорией земель: земли населённых пунктов - для строительства индивидуального жилого дома, площадью 802 кв.м. с адресом, установленным относительно ориентира Заельцовский район, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Новосибирск, улица Победы с кадастровым (условным) номером 54:35:032035:69	802	6 040	4 844 100

### 5.2.2. Расчет стоимости улучшений земельного участка (строений).

Данный подход к оценке базируется на информации о рыночных сделках или ценах предложений с индивидуальными жилыми домами. В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект больше, чем обойдется приобретение другого объекта, обладающего такой же полезностью.

Задачу решали в следующей последовательности:

- выявление недавних продаж или выставленных на продажу объектов;
- выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
- внесение поправок, с учетом различий между оцениваемым объектом и аналогами;
- согласование результатов и определение искомой стоимости.

Для анализа была сделана выборка аналогов предложений индивидуального жилья по престижности места положения и своим потребительским качествам схожего с объектом оценки.

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times P,$$

где:

V - рыночная стоимость Объекта оценки;

S - общая площадь коттеджа (кв.м.);

P - среднее арифметическое скорректированных стоимостей 1 кв.м. общей площади сопоставимых объектов.

Определение скорректированных стоимостей 1 кв.м. общей площади сопоставимых объектов с учетом их параметров осуществляется следующим образом:

$$P_1 = P_0 + P_0 \times P_1 / 100;$$

$$P_{\text{сkopp}} = P_1 + P_1 \times \sum_{i=2}^n P_i / 100 + P_{n+1}, \text{ где}$$

$P_0$  - начальная стоимость 1 кв.м. общей площади сопоставимого объекта (цена предложения);

$P_1$  - скорректированная стоимость 1 кв.м. общей площади сопоставимого объекта на дату;

$P_1$  - поправка на дату;

$P_{\text{сkopp}}$  - скорректированная стоимость 1 кв.м. общей площади сопоставимого объекта;

$P_{i \dots n}$  - процентные поправки по i - му элементу сравнения;

$P_{n+1}$  - относительная денежная поправка, учитывающая стоимость земельного участка.

Далее анализируются девять основных элементов сравнения:

- состав передаваемых имущественных прав;

- условия финансирования;
- условия сделки;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- использование;
- компоненты стоимости не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

### **Выбор единиц сравнения**

В качестве единиц сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м. общей площади Объекта.

Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади коттеджа (это традиционная единица измерения индивидуальных жилых домов, коттеджей в Новосибирской области, см раздел 4 Отчета), и отказался от других единиц сравнения, таких как 1 кв.м. жилой площади, 1 кв.м. общей площади коттеджа с подсобными помещениями.

### **Выбор объектов-аналогов**

Данные для сравнительного подхода взяты из периодических листингов риэлтерских компаний города Новосибирска. С помощью опроса риэлтерских фирм подробных данных о продаваемых объектах оперативно получить не представлялось возможным. Поэтому опрашивались (уточнялись) только основные ценообразующие параметры, зависящие от сегмента рынка, например, для коттеджей – это местоположение, наличие коммуникаций, комфорт, уровень благоустройства территории коттеджного поселка, наличие охраны, оптимизация архитектурных планировок, общая площадь коттеджа, площадь земельного участка, степень готовности коттеджа, техническое состояние, включение (либо не включение) в общую площадь подсобные помещения: гаражи, летние кухни и прочие.

Сведения о подобранных объектах-аналогах представлены в таблице ниже.

### **Сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения**

При определении стоимости коттеджа методом сравнения продаж рассматривались следующие *корректировки*:

Корректировка на состав передаваемых имущественных прав вносится при различии в составе передаваемых прав, например, при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой, при необходимости учета правовых и градостроительных ограничений по виду использования и застройке земельного участка.

В данном случае корректировка на состав передаваемых имущественных прав не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые передаваемые имущественные права.

Корректировка на условия финансирования. Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводится. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. не предполагается, что продавцы ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предполагается никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

Учитывая вышесказанное, корректировка не делается.

Корректировка на условия сделки. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен предложений при выявлении отклонений от рыночных условий продажи, предопределяе-

мых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В данном случае предполагается, что все сделки проводятся в рыночных условиях, в связи с чем, корректировка не вводится.

Корректировка на состояние рынка. Данная корректировка учитывает изменение цен на рынке недвижимости. В связи с тем фактом, что датой проведения оценки является 22 мая 2014 г. и сопоставимые объекты предложены к продаже в мае 2014 года, то в данном случае корректировка не вводится.

Корректировка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Цена предложения на рынке чаще всего снижается при двухсторонних сделках. При переходе от цен предложений индивидуальных жилых домов (коттеджей) к стоимости продажи, применялась корректировка на торг, равная -6%. Эта поправка была определена экспертно с помощью опроса риэлтеров ряда фирм г. Новосибирска. Результаты опроса риэлтеров и среднее значение поправки на торг приведены в таблице 13.

**Таблица 13. Значение корректировки на торг для индивидуальных жилых домов (коттеджей)**

№ п/п	ФИО	Должность	Стаж работы, лет	Поправка на торг, %	Контактные данные
1	Киселева Галина Петровна	Агент Эксперт	5	-6	АН «Сибкадемстрой недвижимость» (полное наименование Общество с ограниченной ответственностью "СИБАКАДЕМСТРОЙ НЕДВИЖИМОСТЬ 4"), тел. (383) 217-44-11
2	Полякова Лариса Олеговна	Агент Эксперт	12	-5	АН «Сибкадемстрой недвижимость» (полное наименование Общество с ограниченной ответственностью "СИБАКАДЕМСТРОЙ НЕДВИЖИМОСТЬ 4"), тел. (383) 217-44-11
3	Обухова Наталья Вячеславовна	Специалист по продаже недвижимости	4	-4	АН «Жилфонд» (полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости «Жилфонд»), тел. (383) 201-44-00
4	Якобсон Наталья Валерьевна	Ведущий специалист риэлтор	8	-7	Ассоциация агентств недвижимости «Афина Паллада», тел. (383) 222-00-44
5	Герасимов Олег Евгеньевич	Ведущий специалист риэлтор	11	-6	Ассоциация агентств недвижимости «Афина Паллада», тел. (383) 222-00-44
<b>Среднее значение, %</b>				-6	-

Корректировка на местоположение. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Корректировка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Оценщика, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у Объекта оценки и у объекта-аналога.

В данном случае корректировка на местоположение не вводилась, так как объекты-аналоги №№ 1 – 4 расположены, также как и Объект оценки в ЖСК "Дубравушка" в Заельцовском районе. Для объекта-аналога корректировка на местоположение не требуется, потому что он расположен на расстоянии около двух км от ЖСК "Дубравушка" в аналогичном коттеджном поселке «Удача» в Заельцовском районе, на аналогичном удалении от основных магистралей и аналогично приближен к лесному массиву.

### **Физические характеристики**

Корректировка на стоимость земельного участка. Корректировка на стоимость земельного участка осуществлялась с учетом рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка под коттеджную застройку в аналогичных месту расположения объекта оценки частях Заельцовского района, составляющей 6 040 руб. и площади участков объектов-аналогов.

Корректировка на площадь индивидуального жилого дома. Абсолютная величина рыноч-

ной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. В связи с тем, что Объект оценки и объекты-аналоги находятся в одной ценовой группе «Коттеджи с общей площадью более 400 кв.м», корректировка по данному параметру не проводилась (см раздел 4.3 Отчета, где представлен обзор рынка малоэтажной жилой недвижимости в месте расположения объекта оценки).

Корректировка на этажность. Этажность всех объектов-аналогов и Объекта оценки аналогичная, корректировка по данному ценообразующему параметру не требуется.

Корректировка на материал стен не делалась. Объекты-аналоги, также как и Объект оценки расположены это кирпичные индивидуальные жилые дома.

Поправка на техническое состояние - данная поправка не делалась для объектов-аналогов №№ 1 - 5, так как они продаются в отличном физическом состоянии. Объект оценки также находится в отличном физическом состоянии.

Поправка на готовность объекта. Объект оценки, по результатам осмотра, находится в состоянии высокой степени готовности. В подвальном помещении необходимо завершить отделочные работы, но их объем незначителен. Учитывая вышесказанное, Оценщик принял решение готовность объекта считать стопроцентной. Объекты-аналоги – это готовые индивидуальные жилые дома, поэтому корректировка по данному параметру не проводилась.

Корректировка на дополнительные строения на земельном участке. У объекта оценки на земельном участке расположены открытая терраса, гараж, зона барбекю под навесом. У объектов-аналогов № 2 – 4, также как и объекта оценки на земельном участке расположены гаражи и прочие постройки. Корректировка по данному параметру для объектов-аналогов № 2 – 4 не проводилась.

У объекта аналога № 1 в его общую площадь включены площади встроенного гаража и открытой встроенной террасы. Так как у объекта оценки гараж и прочие постройки не встроены, для объекта-аналога № 1 делается корректировка на дополнительные строения на земельном участке, рассчитанная как отношение площади объекта-аналога №1 с гаражом и террасой к площади объекта-аналога № 1 без них, которая составила округленно плюс 15% ( $610/(610-38-43) = 1,15$  (или плюс 15%)).

### **Экономические характеристики**

Экономические характеристики - наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним, транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры и т.п. Экономические характеристики включают все факторы, которые влияют на доход от объекта оценки.

В данном случае в качестве основных экономических характеристик рассматривались: наличие коммуникаций и использование объектов недвижимости.

**Корректировка на наличие коммуникаций.** Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций оказывают значительное влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости.

Объект оценки, так же как и объекты - аналоги оснащены коммуникациями в равной степени, в связи с чем корректировка не требуется.

Корректировка на использование. Использование Объекта оценки совпадает с использованием объектов-аналогов – в качестве коттеджей, корректировка на использование не требуется.

Корректировка на компоненты стоимости не связанные с недвижимостью. В данном случае корректировка не рассматривалась, поскольку компоненты стоимости не связанные с недвижимостью отсутствуют и у Объекта оценки, и у всех объектов-аналогов.

Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости 1 кв.м. общей площади индивидуального жилого дома приведены в таблице 14.

**Таблица 14. Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости 1 кв.м. индивидуального жилого общей площадью 610,2 кв.м**

Наименование характеристик	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4	Объект 5
Источник информации		Интернет-сайт: cottage.ngs.ru/view/8527988. Городской ипотечный центр, Тагаева Алена, тел.: +7 (951) 367-30-92	Интернет-сайт: cottage.ngs.ru/view/6679088. БК НЕДВИЖИМОСТЬ, Вячеслав, тел.: 8 (383) 217-17-17; +7 (905) 954-10-77	Интернет-сайт: cottage.ngs.ru/view/4127827. АН "МЕТРАЖ", Татьяна, тел.: 8 (383) 246-16-56; +7 (913) 786-23-58	Интернет-сайт: cottage.ngs.ru/view/8729925. АН ДОМОСТРОЙ, Владимир, тел.: 8 (383) 299-24-87, +7 (983) 314-97-49	Интернет-сайт: cottage.ngs.ru/view/7564428/. АН "МЕТРАЖ", Татьяна Анатольевна, тел.: 8 (383) 246-16-56; +7 (913) 786-23-58
Описание объектов-аналогов		Стены - двойная кирпичная кладка + горновский камень. Автоматические кованые ворота. 3 этажа и цоколь. Газовое отопление и центральная канализация. На третьем этаже крытая терраса 43 кв.м. Дом и земля в собственности. Встроенный гараж теплый на 2 машины.	Коммуникации: центральная вода, газ, центральная канализация, электричество (трехфазное), городской телефон, Интернет, спутниковое телевидение. Коттедж располагается на территории 8 соток, где выполнен ландшафтный дизайн, гараж на два автомобиля, построен кирпичный дом в 4-х уровнях, полностью из кирпича.	Дом построен полностью из кирпича в 4-х уровнях, в цокольном этаже уютно расположилась SPA -зона, сауна, бассейн, оборудованный гейзером, просторная комната отдыха. Первый этаж - кухня-столовая, гостиная с камином, второй этаж - три спальни, большая ванная комната, четвертый уровень - тренажерный зал и большая комната отдыха. Дом заполнен классической дорогой итальянской мебелью известных производителей, керамогранит также Италия - "Версачи", цокольный и первый этаж оборудованы теплым полом. Мебель, бытовая техника, сан. техническое оборудование, все новое, в отличном состоянии. На участке раскинулся красивейший сад с редкими видами декоративных растений, организована зона барбекю. Есть отдельно стоящий	Материал стен: кирпич. Этажность дома: цоколь-сауна финская, бильярдная; первый этаж-гостиная, кухня-столовая; второй этаж-3спальни, кабинет; мансарда-спальня; на каждом этаже душевая и санузел. Гараж на 4машины. Участок 6 соток - зона отдыха: беседка и барбекю.	Предлагается к продаже коттедж в одном из лучших поселков Заельцовской зоны отдыха, в ДНТ "Удача". Дом новый, ремонт в стиле современной классики, настоящая русская усадьба конца 19-го века. Этот стиль навеян поэзией А.С. Пушкина и прозой И.С. Тургенева, благородством и утонченностью русской аристократии. В интерьере, выполненном в классическом стиле, угадывается изысканный вкус владельцев дома. Классический стиль способен обеспечить не только красоту и возвышенность, но также уют и комфорт проживания. В этой усадьбе сочетается все: роскошь интерьеров, практичность планировок, качество материалов и современные инженерные технологии. Имеется гараж на четыре автомобиля, сауна,

				теплый гараж. Площадь земли:8 соток. Возможна ипотека.		зона барбекю, фонтан, английский газон.
Дата публикации (выставления на торги)		май 2014 г.	май 2014 г.	май 2014 г.	май 2014 г.	май 2014 г.
Цена предложения единого объекта (коттеджа и земельного участка), руб.		30 000 000	26 995 000	25 000 000	35 000 000	49 000 000
Цена предложения коттеджа и земельного участка в расчете на 1 кв.м общей площади коттеджа, руб.		49 180	53 990	55 556	64 815	89 091
Состав передаваемых имущественных прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на состав передаваемых имущественных прав в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в рублях		0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.		30 000 000	26 995 000	25 000 000	35 000 000	49 000 000
Состояние рынка	22.05.2014	май 2014 г.	май 2014 г.	май 2014 г.	май 2014 г.	май 2014 г.
Корректировка на состояние рынка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в рублях		0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.		30 000 000	26 995 000	25 000 000	35 000 000	49 000 000
Торг	без торга	с торгом	с торгом	с торгом	с торгом	с торгом
Корректировка на торг, в %		-6%	-6%	-6%	-6%	-6%
Корректировка в рублях		-1 800 000	-1 619 700	-1 500 000	-2 100 000	-2 940 000

Скорректированная цена предложения, руб.		28 200 000	25 375 300	23 500 000	32 900 000	46 060 000
Местоположение	г. Новосибирск, Заельцовский район, улица Зимняя, дом 22	г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Нарядная, дом 1, ЖСК "Дубравушка"	Новосибирск, Заельцовский район, ул. Зимняя, ЖСК "Дубравушка"	г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Уютная, ЖСК "Дубравушка"	г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Согласия, ЖСК Дубравушка	г. Новосибирск, Заельцовский район, Дачное шоссе, ДНТ "Удача"
Корректировка на местоположение, в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в рублях		0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения за 1 кв.м., руб.		28 200 000	25 375 300	23 500 000	32 900 000	46 060 000
<b>Физические характеристики</b>						
Площадь земельного участка кв. м	802	800	800	800	1000	2100
Корректировка на стоимость земельного участка, руб.		4 832 000	4 832 000	4 832 000	6 040 000	12 684 000
Скорректированная цена предложения, руб.		23 368 000	20 543 300	18 668 000	26 860 000	33 376 000
Скорректированная цена предложения за 1 кв.м., руб.		38 308	41 087	41 484	49 741	60 684
Площадь индивидуального жилого дома	610,2	610	500	450	540	550
Корректировка на площадь индивидуального жилого дома, в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в рублях		0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения за 1 кв.м., руб.		38 308	41 087	41 484	49 741	60 684
Этажность	3 этажа, подвал	3 этажа, цоколь	3 этажа, 4 уровня	3 этажа, цоколь	3 этажа, цоколь, мансарда	3 этажа

Корректировка на этажность, в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в рублях		0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения за 1 кв.м., руб.		38 308	41 087	41 484	49 741	60 684
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка на материал стен, в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в рублях		0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения за 1 кв.м., руб.		38 308	41 087	41 484	49 741	60 684
Техническое состояние	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Корректировка на техническое состояние, в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в рублях		0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения за 1 кв.м., руб.		38 308	41 087	41 484	49 741	60 684
Готовность объекта, %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Корректировка на готовность объекта, в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в рублях		0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения за 1 кв.м., руб.		38 308	41 087	41 484	49 741	60 684
Дополнительные строения на земельном участке	гараж, открытая терраса, зона барбекю под навесом	встроенный гараж 38 кв.м. и встроенная терраса 43 кв.м	отдельно стоящее здание кухни, гараж на два автомобиля	гараж на два автомобиля, зона барбекю	гараж на четыре автомобиля, беседка для барбекю	гараж на четыре автомобиля, зона барбекю,
Корректировка на дополнительные		15,0%	0%	0%	0%	0%

строения на земельном участке, в %						
Корректировка в рублях		5 746	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения за 1 кв.м., руб.		44 054	41 087	41 484	49 741	60 684
<b>Экономические характеристики:</b>						
Использование	коттедж	коттедж	коттедж	коттедж	коттедж	коттедж
Корректировка на использование		0,0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в рублях		0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения за 1 кв.м., руб.		44 054	41 087	41 484	49 741	60 684
Наличие коммуникаций:						
электричество	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное
водопровод	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное
канализация	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное
газоснабжение	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное
отопление	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное и автономное	Центральное	Центральное
Корректировка на наличие коммуникаций, в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в рублях		0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения за 1 кв.м., руб.		44 054	41 087	41 484	49 741	60 684

Весовые коэффициенты	1,00	<b>0,1430</b>	<b>0,2143</b>	<b>0,2143</b>	<b>0,2143</b>	<b>0,2141</b>
Среднее значение, руб.		<b>47 410</b>				
Медиана, руб.		<b>44 054</b>				
Коэффициент вариации, %		<b>17,26</b>				
<b>Расчет средневзвешенной стоимости 1 кв.м. общей площади сопоставимых объектов, руб./кв.м.</b>		<b>47 600</b>				

Как правило, для индивидуальных жилых домов величина отношения среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию не должна превышать 18%<sup>5</sup>. Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию (среднему значению) составляет – 17,26%, что свидетельствует о том, что рыночную стоимость 1 кв.м. общей площади объекта оценки можно определить как взвешенное значение скорректированных стоимостей 1 кв.м. общей площади сопоставимых объектов.

Итоговая стоимость за объект оценки определяется как взвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов. Расчет весов осуществляется с использованием метода анализа иерархий (МАИ), который описан далее в разделе 5.4 Отчета. Матрица парных сравнений результатов расчета цены 1 кв.м. по каждому из аналогов приведена далее:

**Таблица 15. Матрица парных сравнений важности характеристик подходов**

Аналоги	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Сумма баллов	Весовые коэффициенты
Аналог 1	1	0,66666667	0,66666667	0,66666667	0,66666667	3,67	0,1430
Аналог 2	1,5	1	1	1	1	5,5	0,2143
Аналог 3	1,5	1	1	1	1	5,5	0,2143
Аналог 4	1,5	1	1	1	1	5,5	0,2143
Аналог 5	1,5	1	1	1	1	5,5	0,2141 <sup>6</sup>
						25,67	1,0000

Аналогам №№2 - 5 присвоен немного больший вес по сравнению с аналогом №1, так как их цена корректируется на торг и стоимость земельного участка, а цена аналога № 1 корректируется на торг, на стоимость земельного участка и на дополнительные строения на земельном участке. Т.е корректировок у аналога №1 больше, чем у аналогов №№2 - 5.

<sup>5</sup> «Ведение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 157)

<sup>6</sup> Чтобы сумма весов была равна единице, весовой коэффициент получается как разница единицы и весов по предыдущим четырем аналогам.

**Таблица 16. Определение рыночной стоимости улучшений в рамках сравнительного подхода**

Объект оценки	Общая площадь индивидуального жилого дома, кв.м.	Рыночная стоимость 1 кв.м общей площади индивидуального жилого дома, руб.	Рыночная стоимость индивидуального жилого дома, руб.
незавершенный строительством индивидуальный жилой дом, назначение: не определено; площадь застройки 208 кв.м., процент готовности - 86 %, инвентарный номер 35:01544, литер А, адрес (местоположение): город Новосибирск, улица Зимняя, дом 22 стр., с кадастровым (условным) номером: 54:35:032035:69:01	610,2	47 600	29 045 500

**Таблица 17. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость округлённо, НДС не облагается, руб.
земельный участок с категорией земель: земли населённых пунктов - для строительства индивидуального жилого дома, площадью 802 кв.м. с адресом, установленным относительно ориентира Заельцовский район, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Новосибирск, улица Победы с кадастровым (условным) номером 54:35:032035:69	4 844 100
незавершенный строительством индивидуальный жилой дом, назначение: не определено; площадь застройки 208 кв.м., процент готовности - 86 %, инвентарный номер 35:01544, литер А, адрес (местоположение): город Новосибирск, улица Зимняя, дом 22 стр., с кадастровым (условным) номером: 54:35:032035:69:01	29 045 500
<b>ИТОГО</b>	<b>33 889 600</b>

### 5.3. **ОБОСНОВАННЫЙ ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

*Прямая капитализация* используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода - *метод дисконтированных денежных потоков* - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем раздельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

#### **Обоснование отказа от использования подхода:**

Так как отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, Оценщик отказывается от использования доходного подхода. Отказ от использования доходного подхода также обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

## 5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 6 ФСО № 1 итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

### Описание процедуры согласования

При определении итоговой стоимости учитываются преимущества и недостатки использованных подходов, особенности оцениваемого объекта и состояния рынка недвижимости на дату оценки.

Поскольку при оценке рыночной стоимости объекта оценки, в случае наличия необходимой информации, могли использоваться три подхода, но использовался один подход определения рыночной стоимости, согласование результатов расчета носит формальный характер.

$$\text{Ст.итог.} = (\text{Ст.с.п.} \cdot K1 + \text{Ст.д.п.} \cdot K2 + \text{Ст.з.п.} \cdot K3) / (K1 + K2 + K3),$$

где **Ст.итог.** - итоговая стоимость объекта оценки;

**Ст.с.п.** - стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом;

**Ст.д.п.** - стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом;

**Ст.з.п.** - стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом;

**K1, K2, K3** – весовые коэффициенты, присвоенные 1, 2 и 3 подходам, соответственно.

Для согласования результатов расчета, рыночной стоимости объекта оценки с использованием различных подходов может быть использован метод анализа иерархий (МАИ). Этот метод является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений. Такой подход к решению проблемы выбора исходит из естественной способности людей думать логически и творчески, определять события и устанавливать отношения между ними.

Пусть в конкретной задаче необходимо определить состав некоторого объекта. Причем пусть **A1, A2, ..., An** основные факторы, определяющие состав объекта. Тогда для определения структуры объекта заполняется матрица парных сравнений (таблица 18).

**Таблица 18. Матрица парных сравнений**

	A1	A2	A3	...	An
A1	1	$a_{12}$	$a_{13}$	....	$a_{1n}$
A2	$a_{21}$	1	$a_{23}$	....	$a_{2n}$
A3	$a_{31}$	$a_{32}$	1	....	$a_{3n}$
...	...	...	...	....	...
An	$a_{n1}$	$a_{n2}$	$a_{n3}$	....	1

Если обозначить долю фактора **Ai** через **wi**, то элемент матрицы

$$a_{ij} = w_i / w_j.$$

Таким образом, в предлагаемом варианте применения метода парных сравнений, определяются не величины разностей значений факторов, а их отношение. При этом очевидно  $a_{ij} = 1/a_{ji}$ . Следовательно, матрица парных сравнений в данном случае является положительно определенной, обратносимметричной матрицей, имеющей ранг равный 1.

Работа экспертов состоит в том, что, производя попарное сравнение факторов **A1, ..., An** эксперт заполняет таблицу парных сравнений. Важно понять, что если **w1, w2, ..., wn** неизвестны заранее, то попарные сравнения элементов производятся с использованием субъективных суждений, численно оцениваемых по шкале, а затем решается проблема нахождения компонент **w**.

Определение вектора **w** состоит в следующем: суммируются по строкам элементы матрицы парных сравнений (для каждого значения **i** вычисляется сумма  $a_i = a_{i1} + a_{i2} + \dots + a_{in}$ ). Затем

все  $a_i$  нормируются так, чтобы их сумма была равна 1. В результате получаем искомый вектор  $w$ . Таким образом

$$w_i = a_i / (a_1 + a_2 + \dots + a_n).$$

Для проведения субъективных парных сравнений Т. Саати была разработана шкала относительной важности (таблица 19).

**Таблица 19. Шкала относительной важности**

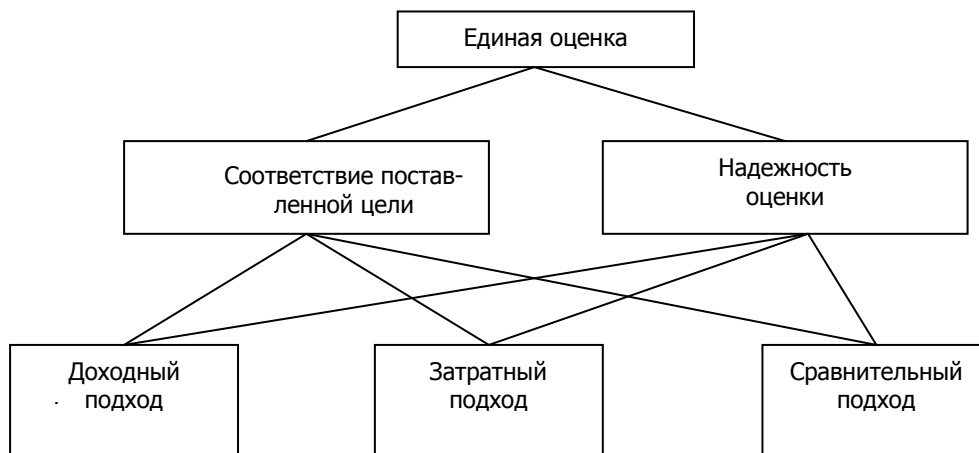
Интенсивность относительной важности	Определение
0	Не сравнимы
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство
7	Значительное превосходство
9	Очень сильное превосходство
2,4,6,8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями
Обратные величины приведенных выше чисел	Если при сравнении одного подхода с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например, 3), то при сравнении второго подхода с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)

Выбор шкалы определялся следующими требованиями:

- Шкала должна давать возможность улавливать разницу в чувствах людей, когда они проводят сравнения, различать как можно больше оттенков чувств, которые имеют люди.
- Эксперт должен быть уверенным во всех градациях своих суждений одновременно.

Метод парных сравнений и приведенная шкала чрезвычайно хорошо приспособлены к особенностям обработки информации человеком. Но при этом данная шкала не является обязательной.

Для рассматриваемого метода требование соответствия цели, с которой проводится оценка, является важным. Кроме того, учитывается степень надежности используемой исходной информации. На рисунке ниже представлена иерархия подходов в соответствии с объединением указанных требований.



### Обоснование выбора использованных весов

Рассмотрим далее выбор весов при возможной оценке рыночной стоимости объекта оценки сравнительным, доходным и затратным подходами, в случае отсутствия достоверной необходимой информации для двух последних подходов, и, соответственно, их низкой надежности.

Для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости в различных подходах выбираются для исследования следующие критерии:

- соответствие поставленной цели";
- надежность оценки.

Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одной альтернативы над другой. Полученные суждения выражаются в целых числах по девятибалльной шкале. Матрицы

парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы. Заполняя матрицы парных сравнений, оценщик руководствуется следующими соображениями:

- если сравниваемые подходы по анализируемому критерию одинаково предпочтительны, то соответствующий элемент матрицы равен 1 или 2;
- если один из подходов имеет незначительное превосходство над другим по анализируемому критерию, то соответствующий элемент матрицы равен 3 или 4;
- если один из подходов имеет значительное превосходство над другим по анализируемому критерию, то соответствующий элемент матрицы равен 5 или 6;
- если один из подходов имеет явное превосходство над другим по анализируемому критерию, то соответствующий элемент матрицы равен 7 или 8;
- если один из подходов имеет абсолютное преимущество по сравнению с другим по анализируемому критерию, то соответствующий элемент матрицы равен 9.

Сравнительный анализ критериев согласования приведен далее (таблица 20).

**Таблица 20. Сравнительный анализ критериев согласования**

Критерии	Соответствие поставленной цели	Надежность оценки	Оценка критерия	Вес критерия
Соответствие поставленной цели	1	0,111111111	1,11	0,10
Надежность оценки	9	1	10	0,90
			11,11	1,00

В данном случае, если надежности в расчетах рыночной стоимости нет, соответствие поставленной цели не имеет значения, что отражено в таблице 20. На следующем этапе определяется, какой из применяемых подходов проведения оценки наиболее соответствует поставленной цели (таблица 21).

**Таблица 21. Сравнительный анализ альтернатив по критерию "Соответствие поставленной цели"**

Подходы	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Оценка подхода	Вес подхода
Сравнительный подход	1	1	1	3	0,33
Доходный подход	1	1	1	3	0,33
Затратный подход	1	1	1	3	0,34 <sup>7</sup>
				9	1,00

Данная таблица показывает, что сравнительный подход, доходный подход и затратный подход одинаково соответствуют цели проведения данной оценки. Аналогичная таблица для определения степени надежности подходов имеет вид (таблица 22).

**Таблица 22. Сравнительный анализ альтернатив по критерию "Надежность оценки"**

Подходы	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Оценка подхода	Вес подхода
Сравнительный подход	1	9	9	19	0,82
Доходный подход	0,111111111	1	1	2,11	0,09
Затратный подход	0,111111111	1	1	2,11	0,09
				23,22	1,00

Сравнительный подход имеет абсолютное преимущество по сравнению с доходным подходом и затратным подходом по критерию "Надежность оценки". Очень низкая надежность доходного подхода, в данном случае, связана с большим количеством допущений

<sup>7</sup> Чтобы сумма весов была равна единице, весовой коэффициент получается как разница единицы и весов по предыдущим четырем аналогам.

относительно: суммы и временной структуры доходов и расходов от Объекта оценки; расчета ставки капитализации.

Очень низкая надежность затратного подхода, в данном случае, связана с отсутствием информации: об объеме индивидуального жилого дома; о конструктивных особенностях индивидуального жилого дома.

В сравнительном подходе использованы достоверные и доступные данные о величинах рыночных цен. Поэтому считаем, что сравнительный подход дал корректный результат искомой стоимости.

Расчет итоговых весовых коэффициентов для сравнительного, доходного и затратного подходов приведен в таблице 23.

**Таблица 23. Расчет итоговых весовых коэффициентов**

Критерий	Соответствие поставленной цели	Надежность оценки	Весовые коэффициенты	Весовые коэффициенты, округленно
Вес критерия	0,10	0,90		
Сравнительный подход	0,33	0,82	0,77	1
Доходный подход	0,33	0,09	0,11	0
Затратный подход	0,34	0,09	0,12 <sup>8</sup>	0
Итого	-	-	1,00	1

Итоговые весовые коэффициенты составляют: для сравнительного подхода – 1, для доходного и затратного подходов – 0. Учитывая вышесказанное, можно сделать вывод, что при оценке рыночной стоимости объекта оценки сравнительным, доходным и затратным подходами, в случае отсутствия достоверной необходимой информации для двух последних подходов, весовые коэффициенты соответствия цели и надежности оценки при согласовании результатов оценки были бы значительно ниже. В данном случае Оценщик округлил весовые коэффициенты. В результате проведения оценки были получены данные, приведенные в нижеприведенной таблице 24.

**Таблица 24. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта**

подходы оценки	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент, в долях	Скорректированная стоимость, руб.
Сравнительный	33 889 600	1	33 889 600
Доходный	не использовался	0	не использовался
Затратный	не использовался	0	не использовался
<b>Итоговая величина рыночной стоимости:</b>	<b>33 889 600</b>		

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату проведения оценки 22 мая 2014 г. составляет, округленно:

**33 889 600 (Тридцать три миллиона восемьсот восемьдесят девять тысяч шестьсот) рублей, в том числе:**

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, НДС не облагается, руб.
земельный участок с категорией земель: земли населённых пунктов - для строительства индивидуального жилого дома, площадью 802 кв.м. с адресом, установленным относительно ориентира Заельцовский район, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Новосибирск, улица Победы с кадастровым (условным) номером 54:35:032035:69	4 844 100
незавершенным строительством индивидуальный жилой дом, назначение: не определено; площадь застройки 208 кв.м., процент готовности - 86 %, инвентарный номер 35:01544, литер А, адрес (местоположение): город Новосибирск, улица Зимняя, дом 22 стр., с кадастровым (условным) номером: 54:35:032035:69:01	29 045 500

<sup>8</sup> Чтобы сумма весов была равна единице, весовой коэффициент получается как разница единицы и весов по предыдущим четырем аналогам.

## **ГЛАВА 6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

I. Перечень использованных нормативно – методических материалов.

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.06.98 г. «Об оценочной деятельности в РФ»;
  2. Свод Стандартов Оценки Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков», 2010 г.;
  3. Распоряжение Министерства имущественных отношений РФ от 6 марта 2002 г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
  4. Распоряжение Министерства имущественных отношений РФ №1102-р от 10.04.2003 г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков»;
  5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 июля объект оценки г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
  6. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 июля объект оценки г. № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
  7. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 июля объект оценки г. N 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
  8. Оценка недвижимости. Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, М.2002 г.;
  9. Оценка недвижимости. Е. И. Тарасевич. Санкт-Петербург 1997 г.;
  10. Озеров Е.С., Платонова Е.А. Примерные методические рекомендации по оценке объекта недвижимости, С.Петербург, 1994г.
  11. Артеменков И.Л., Попов Г.В. Оценка недвижимости 4.1 издание 3, Москва, 1995г.
  12. Власов А.Д. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам г. Новосибирска, рекомендованные к изданию в открытой печати Методической комиссией Института кадастра и геоинформационных систем СГГА, протокол №3 от 26.02.2007 г.
- II. Источники данных о рынке недвижимости.
1. land.ngs.ru.
  2. cottage.ngs.ru.
  3. realty.dmir.ru.
  4. www.sasn.ru.
2. Журнал «Справочник по недвижимости» №18 (596) от 12-19 мая 2014 г.
  3. reforum.ru/.

## ГЛАВА 7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (Источник: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», далее, ФСО № 1).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. (Источник: ФСО № 1).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. (Источник: ФСО № 1).

**Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. (Источник: ФСО № 1). Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (Источник: ФСО № 1).

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

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. (Источник: ФСО № 1).

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки. (Источник: ФСО № 1)

При определении **наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. (Источник: ФСО № 1).

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. (Источник: ФСО № 1).

**При проведении экспертизы отчета об оценке** осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. (ФСО № 1, раздел II, п.11).

**Вид стоимости** – конкретный вид стоимости имущества, который определяется предполагаемым использованием результата оценки (Источник: Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»).

**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 величину цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке 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 (Источник: Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества. (Источник: Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»)

**Инвестиционная стоимость** (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен). (ФСО № 2, раздел III, п.8).

**Ликвидационная стоимость** (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным). (ФСО № 2, раздел III, п.9).

**Кадастровая стоимость** (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения). (ФСО № 2, раздел III, п.10).

**Право собственности** - включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению 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).

## **ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА**

**ПОЛИС № ГС4Т-ОЦСТ/000381-10-2  
страхования ответственности оценщиков**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор страхования ответственности оценщиков № ГС4Т-ОЦСТ/000381-10 от 26.07.2010г. и Дополнительное соглашение №2 к договору страхования от 01.08.2012г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГУТА-Страхование» и на основании Заявления Страхователя.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Сибирский Центр Оценки»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	г. Новосибирск, ул. Мичурина, 20, оф.300А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, безналичными платежами в соответствии с условиями п.2 Дополнительного соглашения №2 к договору страхования от 01.08.2012г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2014 г. по «31» декабря 2014 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с предварительного согласия Страховщика факт причинения вреда (ущерба) Выгодоприобретателю действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) при осуществлении застрахованной деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являлись сотрудники Страхователя (Застрахованного лица) на момент причинения ущерба.</p> <p>Настоящий полис (договор) заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГУТА-Страхование»</li> <li>Заявление Страхователя о внесении изменений от 01.08.2012г.</li> </ol>

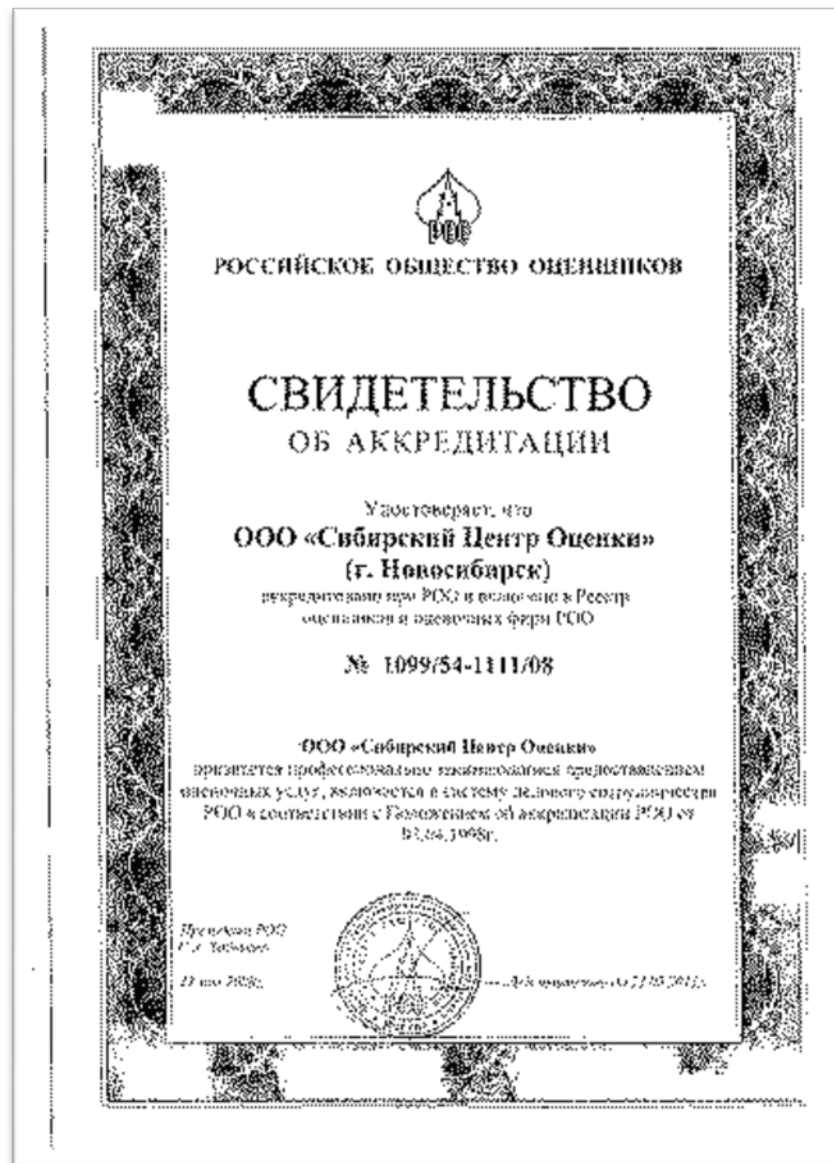
Страховщик:  
ЗАО «ГУТА-Страхование»  
Директор Т.А. «Петровско-Разумовское»  
На основании утверждения №706 от 18.04.2012г.



Страхователь:  
ООО «Сибирский Центр Оценки»  
Генеральный директор на основании Устава



275700





  
**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
 РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**  
 105066, Москва, 1-й Ваканский пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, в/я 308;  
 Тел.: (499) 663-74-28, (499) 345-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@roo.ru; http://www.roo.ru






**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков  
 выдана по заявлению

Марковой Светланы Валерьевны

в том, что Маркова Светлана Валерьевна является членом Общероссийской  
 общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков 11 декабря 2007г.  
 за регистрационным номером № 001817

Дата выдачи 06 мая 2013г.

Председатель Новосибирского регионального отделения РОО, действующий от имени  
 Президента РОО по Доверенности № ПН/2013 от 28 января 2013г.

Вольнова В.А. 



№6 № 000114

**ИНГОССТРАХ**  
*Ingosstrakh*

**ПОЛИС**  
 К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
 № 433-068-010908/14 ОТ «18» ФЕВРАЛЯ 2014 Г.

«18» февраля 2014 г. г. Новосибирск

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-068-010908/14 от «18» февраля 2014 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (далее – Правила страхования) (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Настоящий Полис не имеет самостоятельной юридической силы:

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Маркова Светлана Валерьевна  
 Паспортные данные: серия 5010, номер 731555, выдан отделом УФМС России по Новосибирской области в Ленинском районе, 05.08.2010г.

**СТРАХОВЩИК:** Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
 Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
 Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «05» апреля 2014 года по «04» апреля 2015 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом.  
 Договор страхования покрывает исключительно:  
 - требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;  
 - действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.

**ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 3 000 000,00 (Три миллиона).

**ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:** В соответствии с условиями Договора страхования № 433-068-010908/14 от «18» февраля 2014 г.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Маркова Светлана Валерьевна  
 От Страхователя:   
 (Маркова С.В.)

**СТРАХОВЩИК:** ОСАО «Ингосстрах»  
 От Страховщика:   
 Главный специалист отдела страхования ответственности Физлица ОСАО «Ингосстрах» в г. Новосибирск Давыдова Д.П., на основании Доверенности № 31 от 14.01.2014 г.







# ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

(Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Правоподтверждающие документы. Документы технической инвентаризации.<sup>9</sup>

Фотографии Объекта Оценки. Копии страниц объектов аналогов.)

---

<sup>9</sup> Заключение специальных экспертиз, правоустанавливающие документы (отсутствуют)

КОПИЯ

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
"ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР УЧЕТА ОБЪЕКТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ  
ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на \_\_\_\_\_ незавершенный строительством объект  
(тип объекта учета)

\_\_\_\_\_ объект индивидуального жилищного строительства  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации \_\_\_\_\_ Новосибирская область  
Административный район (округ) \_\_\_\_\_  
Город (пос.) \_\_\_\_\_ Новосибирск  
Район города \_\_\_\_\_ Заельцовский  
Улица (пер.) \_\_\_\_\_ Зимняя  
Дом № 22(стр) Строение (корпус) \_\_\_\_\_


Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	35:01544
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на «17» апреля 2007 г.



Начальник отдела :

 ( С.Ю.Ячина )  
(Фамилия И.О.)

М.П.

**СОДЕРЖАНИЕ :**

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

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

1	Назначение	Жилое
2	Фактическое использование	Неопределено
3	Год постройки	2001г
4	Общая площадь жилого дома	
5	Жилая площадь жилого дома	
6	Число этажей надземной части	3
7	Число этажей подземной части	1

**Примечание**

% готовности - 86

**1.1. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

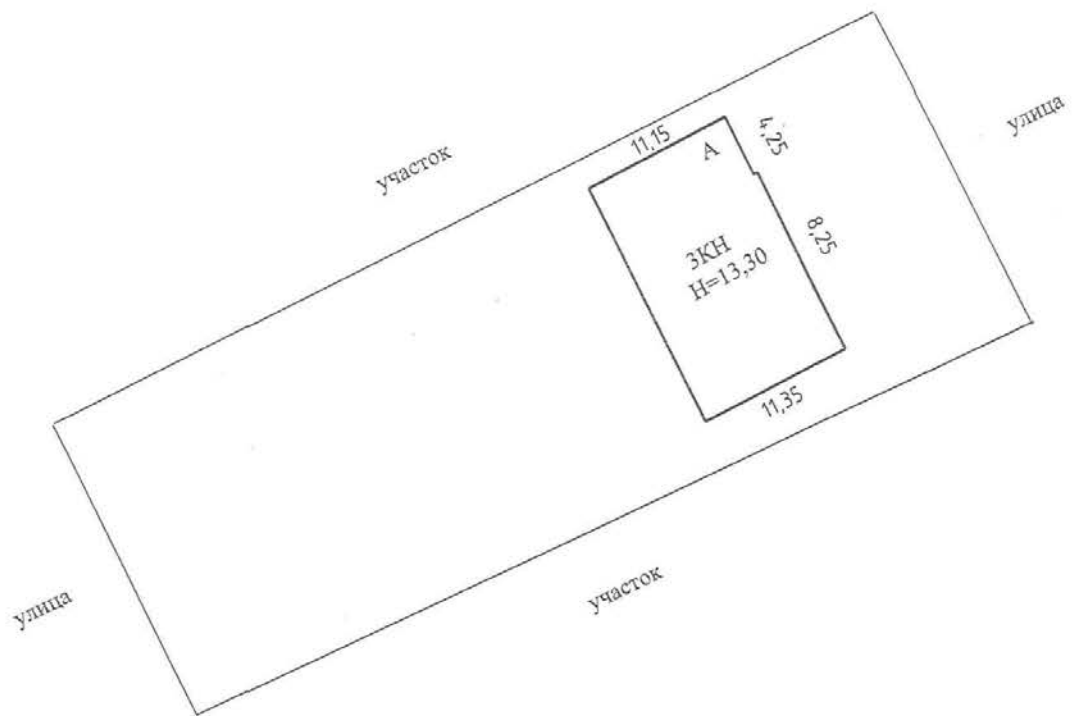




#### 4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Подпи  
лица,  
внесше  
запис

7

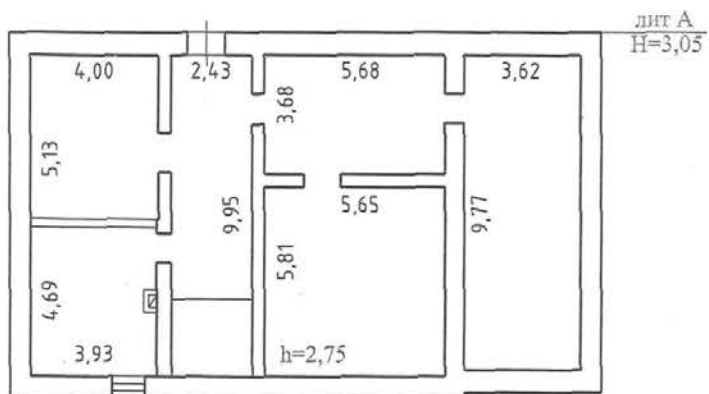


Россия	ОГУП "Техцентр НСО"		Лист 1
	СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН		
Литер	ул. Зимняя № 22(стр)		Масштаб
А	гор.(с.) Новосибирск		1:500
	район Заельцовский		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
17.04.2007г.	Специалист	Углова З.А.	
	Проверил	Худякова И. Ю.	



## 6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

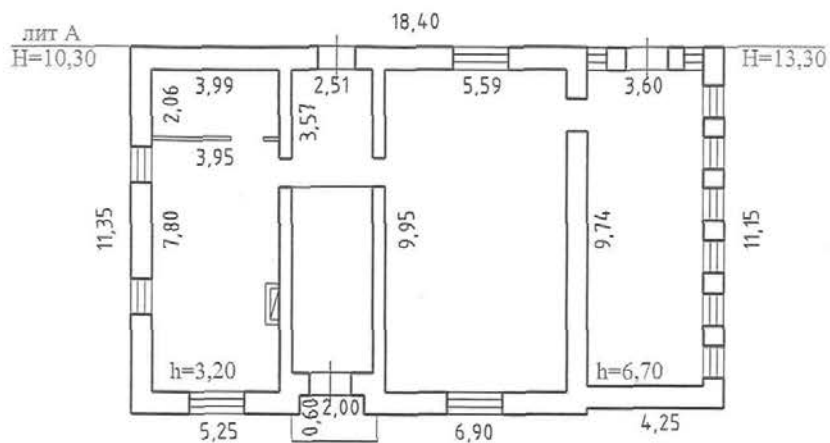
подвал



Россия	ОГУП "Техцентр НСО" ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		Лист 1
Литер А	ул. Зимняя № 22 (стр) гор.(с.) Новосибирск район Засельцовский		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
17.04.2007г.	Специалист	Углова З.А.	<i>[Signature]</i>
	Проверил	Худякова И. Ю.	

# 6.ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

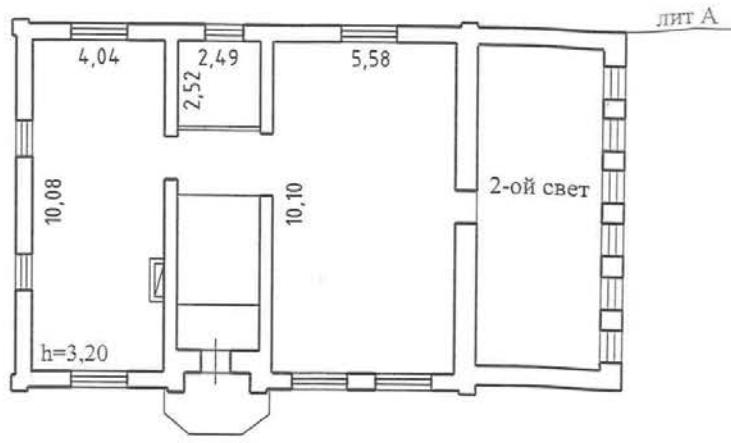
1 этаж



Россия	ОГУП "Техцентр НСО" ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		Лист 2
Литер А	ул. Зимняя № 22 (стр) гор.(с.) Новосибирск район Заельцовский		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
17.04.2007г	Специалист	Углова З.А.	<i>[Signature]</i>
	Проверил	Худякова И. Ю.	

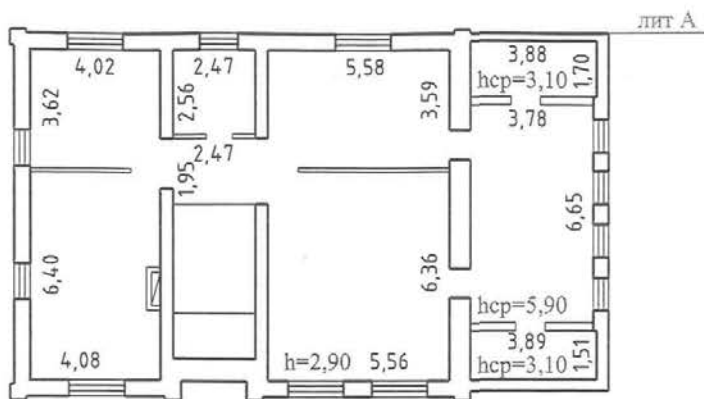
# 6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

2 этаж



Россия	ОГУП "Техцентр НСО"		Лист 3
	ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		
Литер	ул. Зимняя	№ 22 (стр)	Масштаб 1:200
А	гор.(с.) район	Новосибирск Заяльцовский	
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
17.04.2007г.	Специалист	Углова З.А.	<i>[Signature]</i>
	Проверил	Худякова И. Ю.	

3 этаж



Россия	ОГУП "Техцентр НСО"		Лист 4
	ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		
Литер А	ул. Зимняя № 22 (стр)	Новосибирск	Масштаб 1:200
	гор.(с.)	Заяльцовский	
	район		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
17.04.2007г	Специалист	Углова З.А.	
	Проверил	Худякова И. Ю.	<i>[Signature]</i>





КОПИЯ ВЕРНА

Крыкина И.Е.

Дело № 2-345/2014

Определение

10 апреля 2014 г.

г. Новосибирск

Заельцовский районный суд города Новосибирска

в составе:

Судьи

Гаврильца К.А.,

при секретаре

Полищук О.О.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ИП Назаровой Евгении Николаевны к Каменеву Владимиру Николаевичу о взыскании задолженности по договору займа и обращении взыскания на заложенное имущество,

установил:

ИП Назарова Е.Н. обратилась в суд с иском к Каменеву В.Н. о взыскании задолженности по договору займа в размере 32 670934,98 руб. и обращении взыскания на заложенное имущество: земельный участок, адрес ориентира по ул. Победы с кадастровым номером 54:35:032035:69, и незавершенный строительством жилой дом по ул. Зимняя, 22.

В судебном заседании представитель истца заявил ходатайство о назначении судебной оценочной экспертизы для определения рыночной стоимости указанного недвижимого имущества.

Ответчик в судебное заседание не явился, извещался в установленном порядке.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав материалы по делу, приходит к выводу о том, что ходатайство представителя истца о назначении судебной оценочной экспертизы для определения рыночной цены заложенного имущества является обоснованным и подлежащим удовлетворению на основании статей 79, 80 ГПК РФ, так как для разрешения поставленного вопроса необходимы специальные познания.

Руководствуясь ст.ст. 79, 80, 216, 224, 225 ГПК РФ, суд

определил:

1. Назначить по гражданскому делу по иску ИП Назаровой Евгении Николаевны к Каменеву Владимиру Николаевичу о взыскании задолженности по договору займа и обращении взыскания на заложенное имущество проведение судебной экспертизы по определению стоимости заложенного имущества, поручив ее экспертам ООО «Сибирский центр оценки» (г. Новосибирск, ул. Мичурина, 20, офис 300А), предупредив их об ответственности за дачу заведомо ложного заключения эксперта по статье 307 УК РФ, поставив на разрешение следующие вопросы:

1) Какова рыночная стоимость земельного участка с категорией земель: земли населенных пунктов - для строительства индивидуального жилого дома, площадью 802 кв.м. с адресом, установленным относительно ориентира Заельцовский район, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Новосибирск, улица Победы с кадастровым (условным) номером 54:35:032035:69, и незавершенного строительством индивидуального жилого дома, назначение: не определено; площадь застройки 208 кв.м., процент готовности - 86 %, инвентарный номер 35:01544, литер А, адрес (месторасположение): город Новосибирск, улица Зимняя, дом 22, с кадастровым (условным) номером: 54:35:032035:69:01.

2. В распоряжение экспертов представить материалы гражданского дела № 2-345/2014. Экспертизу провести в срок до 31.05.2014 г.

3. Обязать ответчика допустить представителей экспертной организации для ее осмотра.

4. Возложить на истца обязанность по оплате проведения экспертизы.

5. Производство по делу приостановить до проведения экспертизы.

На определение суда в части приостановления производства по делу может быть подана частная жалоба в 15-дневный срок в Новосибирский областной суд.

Судья

«подпись»

К.А. Гаврилец

Копия верна, подлинник определения находится в материалах гражданского дела № 2-345/2014 Заельцовского районного суда г. Новосибирска

Судья



К.А. Гаврилец



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**Заельцовский районный суд**  
**г. Новосибирска**

ул. Союза Молодежи, 2, г. Новосибирск, 630001  
тел. (383) 226-93-43

от 28.04.2014г. № 2-345/2014

**ООО «Сибирский центр оценки»**  
**г.Новосибирск,**  
**ул. Мичурина, 20, офис 300А.**

Заельцовский районный суд г. Новосибирска направляет Вам гражданское дело № 2-345/2014 по иску ИП Назаровой Евгении Николаевны к Каменеву Владимиру Николаевичу о взыскании задолженности по договору займа и обращении взыскания на заложенное имущество, для проведения судебной оценочной экспертизы, назначенной определением суда от 10.04.2014 г.

Приложение: копия определения от 10.04.2014г., гражданское дело № 2-345/2014г.

Судья  
Заельцовского районного суда  
г. Новосибирска  
т. 225-19-13

К.А.Гаврилец

114

**Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии**  
**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области**  
**Выписка**  
**из Единого государственного реестра прав**  
**на недвижимое имущество и сделок с ним**

Дата 4 февраля 2014 года

№01/046/2014-674

На основании запроса от 04.02.2014, поступившего на рассмотрение 04.02.2014 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый(или условный) номер объекта: 54:35:032035:69
 

наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	земли населенных пунктов - для строительства индивидуального жилого дома
площадь объекта:	802 кв.м.
адрес(местоположение) объекта:	установлено относительно ориентира Заельцовский район, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская область, город Новосибирск, улица Победы
- 2.1 Правообладатель(правообладатели): Каменев Владимир Николаевич
- 3.1 Вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, 54-54-01/427/2009-150, 30.09.2009 г.
- 4.1 Ограничение(обременение) права:
  - 4.1.1. вид: Ипотека
 

дата государственной регистрации:	20.03.2013
номер государственной регистрации:	54-54-01/141/2013-330
срок, на который установлено ограничение(обременение) права:	с 20.03.2013 г. на 36 месяцев считая от даты фактического предоставления денежных средств
лицо, в пользу которого установлено ограничение(обременение) права:	Назарова Евгения Николаевна, СНИЛС 075-754-839 11
основание государственной регистрации:	Договор залога №15/03.13-3 от 15.03.2013 г. Дата регистрации: 20.03.2013 г. Номер регистрации: 54-54-01/141/2013-330.
5. Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6. Правоприязания: отсутствуют, заявления о возражении отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют

Выписка выдана: Дудолодова Александра Сергеевна

*Александр Сергеевич Дудолодов*  
*Д.С. Дудолодов*

лист 1 листов 2

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Начальник отдела

Шеин Д. В.

(должность уполномоченного лица органа осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется.**

Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно.  
(Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», ч. 1 ст. 7)

лиСТ 2 ЛИСТОВ 2

альными  
твенную  
2-ФЗ "О  
зование  
носят  
енность,

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области

45

**Выписка  
из Единого государственного реестра прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним**

дата 4 февраля 2014 года

№01/046/2014-676

На основании запроса от 04.02.2014, поступившего на рассмотрение 04.02.2014 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Кадастровый(или условный) номер объекта: 54:35:032035:0069:01

наименование объекта: Не заверченный строительством индивидуальный жилой дом

назначение объекта: не определено

площадь объекта: площадь застройки 208 кв.м. % готовности - 86%

инвентарный номер, литер: 35:01544, А

адрес(местоположение) объекта: город Новосибирск, улица Зимняя, дом 22 стр.

1 Правообладатель(правообладатели): Каменев Владимир Николаевич

1 Вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, 54-54-01/427/2009-151, 30.09.2009 г.

1 Ограничение(обременение) права:

4.1.1. вид: Ипотека

дата государственной регистрации: 20.03.2013

номер государственной регистрации: 54-54-01/141/2013-330

срок, на который установлено ограничение(обременение) права: с 20.03.2013 г. на 36 месяцев считая от даты фактического предоставления денежных средств

лицо, в пользу которого установлено ограничение(обременение) права: Назарова Евгения Николаевна, СНИЛС 075-754-839 11

основание государственной регистрации: Договор залога №15/03.13-3 от 15.03.2013 г. Дата регистрации: 20.03.2013 г. Номер регистрации: 54-54-01/141/2013-330.

Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано

Правопритязания: отсутствуют, заявления о возражении отсутствуют

Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют

Выписка выдана: Дудолодова Александра Сергеевна

*Конько*  
*Сергей А. В. Ширкин*  
*[Подпись]*

листов 2

лист 1 листов 2

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Начальник отдела

Шеин Д. В.

(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется.

Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно.

(Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», ч. 1 ст. 7)

## Аналоги земля

Аналог № 1 (земельный участок), land.ngs.ru/view/857277

Вариант № 857277, обновлено 21.05.2014, опубликовано 05.04.2012, просмотров — 0

### Продан земельный участок

Новосибирск  
Сравнитель — Завельцовский Дачный поселок

**7 300 тыс.руб.** 730 000 руб. / сотка

Площадь: 10 соток

Детали

Комментарий  
Участок в собственности

Замкнутое загородное место с ровными соснами

Центральные коммуникации

Контакты  
Алексей Варуса  
Дачный

☎ +7 (383) 255-03-55  
+7 (952) 929-62-63 (Дмитрий)

✉ [написать на e-mail](mailto:na@leader-1.com)

г НОВОСИБИРСК Красный проспект 157/1 офис 310

Образовать компанию модераторов

Населенный пункт ИЖС Собственность

Земельные участки по цене от 6 500 000 руб.

Дата	Тип	Район, населенный пункт	Площадь	Цена, руб.	Отзывы и предложения
------	-----	-------------------------	---------	------------	----------------------

Аналог № 2 (земельный участок), land.ngs.ru/view/3070428

Вариант № 3070428, обновлено 18.03.2014, опубликовано 23.01.2014, просмотров — 0

### Продан земельный участок

Новосибирск, Завельцовский район  
Сравнитель — Завельцовский бор, кв. "Ельцовка"

**4 000 тыс.руб.** 666 667 руб. / сотка

Площадь: 6 соток

Детали

Асфальтовое дорож.	Да
Канализация подведена	Да
Вода подведена	Да

Комментарий  
ул. 31-й перекрест. Данное шоссе. Рядом с санаторием "Ельцовка". 1-я линия от реки Обь. 30 м до песчаного пляжа, на участке сосны. Асфальтовая дорога до ворот. Земли населенных пунктов. Свидетельство о гос. регистрации. Все центральные коммуникации (газ, вода, канализация).

Контакты  
Евгений

☎ +7 (903) 904-10-00

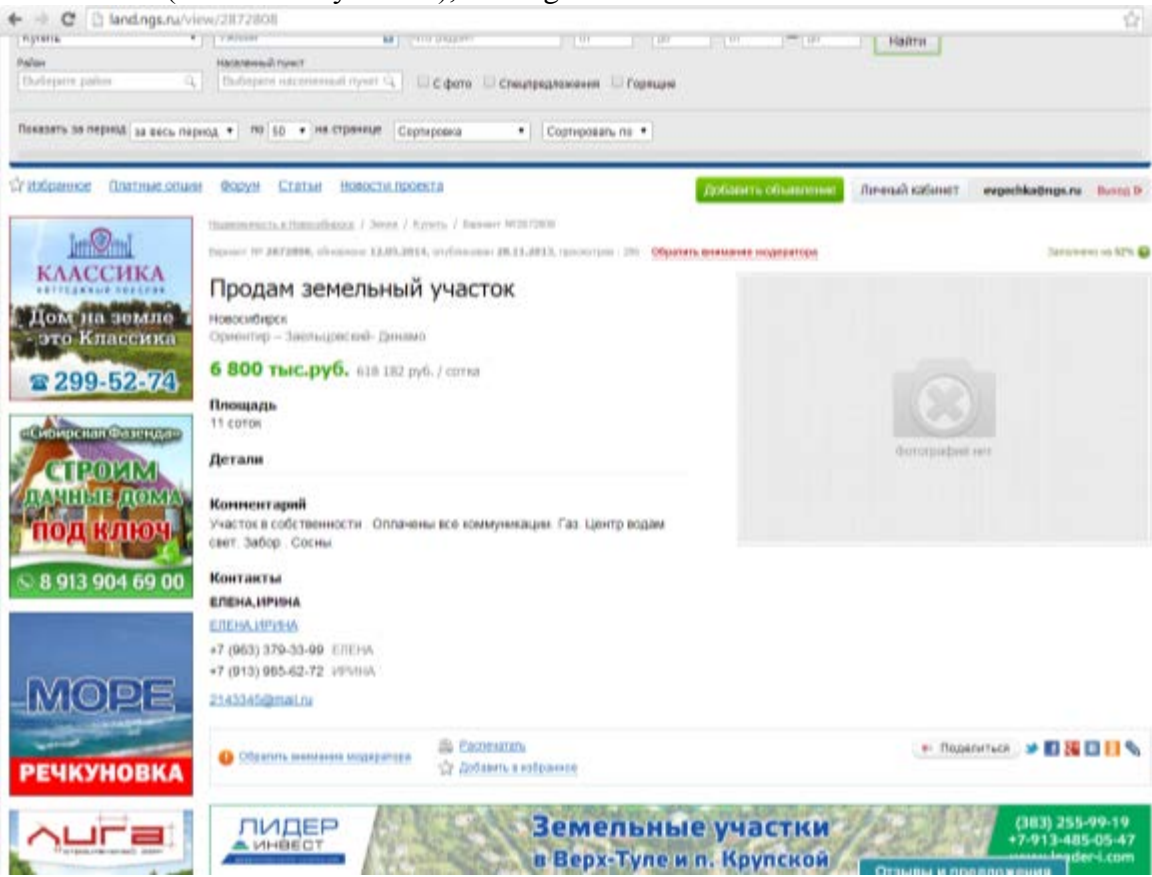
Образовать компанию модераторов

На берегу ОЗЕРА БЫКОВО

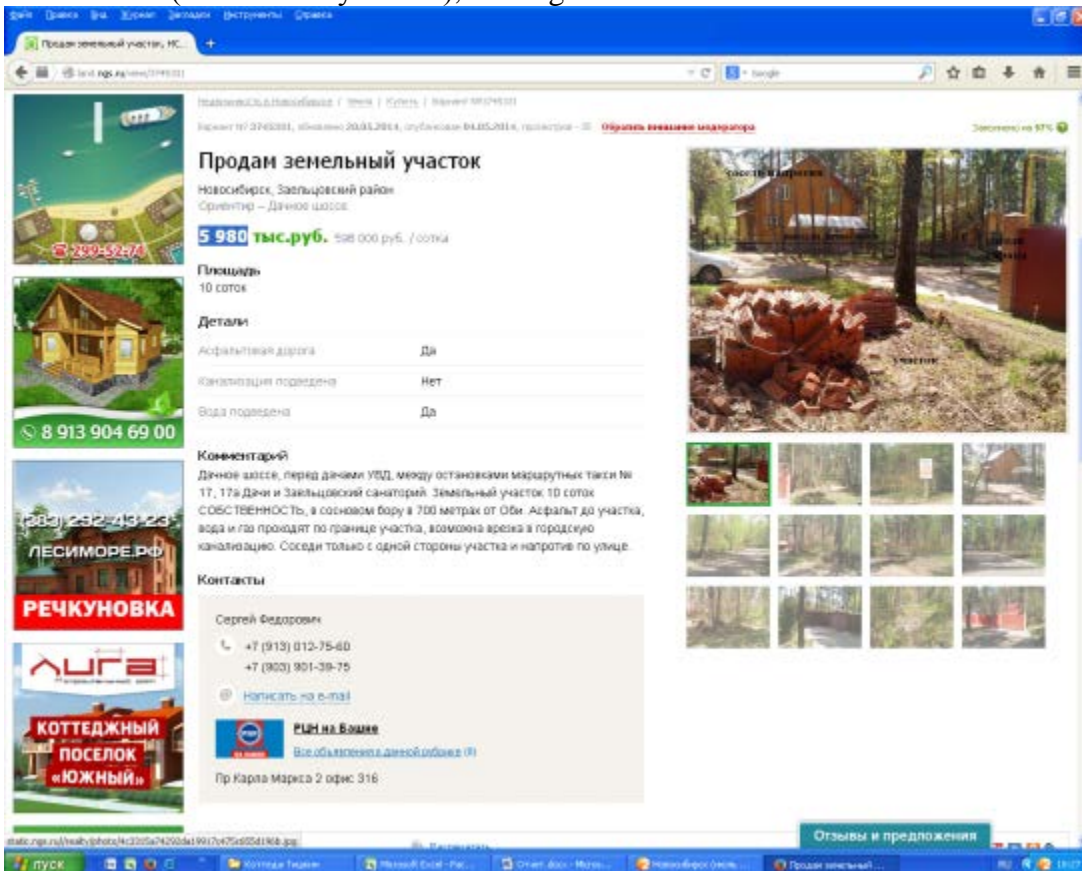
Земельные участки по цене от 3 600 000 руб.

Дата	Тип	Район, населенный пункт	Площадь	Цена, кв. м.	Свой комментарий
21.08	Земельный участок	Новосибирский, Гаврилов Завес	9,3	3 400	
17.08	Земельный участок	Новосибирский, Завес	10	3 300	

Аналог № 3 (земельный участок), land.ngs.ru/view/2872808



Аналог № 4 (земельный участок), land.ngs.ru/view/3745331





Аналог № 1 (коттедж с земельным участком), продолжение

Проверка	Комнаты: смежно-изолированные
Электричество	Есть
Водоснабжение	Центральное
Газоснабжение	Газопровод
Отопление	Центральное (газовое)
Канализация	Центральная
Интернет	Да

**Комментарий**  
 Коттедж в поселке Дубравушка.  
 Стены - двойная кирпичная кладка + горнокаменный камень.  
 Автоматические кованые ворота. 3 этажа и цоколь. Газовое отопление и центральная канализация.  
 На третьем этаже крытая терраса 40 кв м г.  
 Дом и земля в собственности.  
 Гараж теплый на 2 машины.  
 Рассмотрим любые предложения (обмен на жилье) видимость квартиры (Долгострой, распродажа, торг).  
 Земля и дом в собственности. По всем вопросам звоните.

**Контакты**  
 Тагаева Алена  
 ☎ (800) 204-90-90 без платной помощи в получении ипотеки от 0,0% годовых в рубль на срок до 30 лет новостройки, вторичный рынок  
 +7 (951) 367-30-92  
 ✉ [alenatagaeva@domsn6.ru](mailto:alenatagaeva@domsn6.ru)  
**Городской ипотечный центр**  
 Взаимовыгодная ипотека от 0%  
 ул. Октябрьская 42, этаж: 110  
<http://www.kreditnaya.ru/>

Аналог № 2 (коттедж с земельным участком), [cottage.ngs.ru/view/6679088](http://cottage.ngs.ru/view/6679088)

Вариант №2 6679088, номер в Организации 9865469, обновлено 22.05.2014, опубликовано 24.12.2013, просмотров - 1 932

**Обратите внимание модератора**

### Продам коттедж

Новосибирск, Завельцовский район, ул. Зимняя  
 Ориентир – ТСЖ "Дубравушка"

**26 995 тыс.руб.** 53 990 руб. м<sup>2</sup>  
 Чистая продажа, ипотека, торг

**Площадь:**  
 Общая 500 м<sup>2</sup> Площадь участка 8 соток

**Детали**

Этажность 3  
 Материал дома Кирпичный

**Комментарий**  
 ТСЖ «Дубравушка». Коттедж расположен в одном из самых престижных коттеджных поселков Завельцовского района. В поселке асфальтированные дороги, организованы места общего пользования и отдыха – спортивная площадка, каток (кокейная коробка), детская площадка, по границе поселка живописный сосновый бор. Поселок в 5-ти минутах езды от пл. Калинина, 10-15 минут до центра города, зона въезда находится под охраной и шлагбаумом.  
 Коммуникации: центральная вода, газ, центральная канализация, электричество (трехфазное), городской телефон. Истекает слышавшая телевидение

Аналог № 2 (коттедж с земельным участком), продолжение

Аналог № 3 (коттедж с земельным участком), cottage.ngs.ru/view/4127827

Аналог № 3 (коттедж с земельным участком), продолжение

№ 300 м от Красной.

Электричество: Есть  
 Водоснабжение: Центральное  
 Газоснабжение: Центральное  
 Отопление: Автономное

**Комментарий**  
 Предлагается к продаже коттедж в ТСЖ "Дубравушка". Замечный коттеджный поселок обеспечен всеми централизованными коммуникациями, организована охрана, асфальтированные проезды, находится в 10-ти минутной близости от центра города.  
 Дом построен полностью из кирпича в 4-х уровнях, в цокольном этаже уютно расположились SPA-зона, сауна, бассейн, оборудованный гидромассажным оборудованием, просторная комната отдыха. Первый этаж - кухня-столовая, гостиная с камином, второй этаж - три спальни, большая ванная комната, четвертый уровень - тренажерный зал и большая комната отдыха. Дом заполнен классической дорогой итальянской мебелью известных производителей, керамогранит также Италия - "Версиги", цокольный и первый этаж оборудованы теплым полом. Мебель, бытовая техника, сантехническое оборудование, все новое, в отличном состоянии. На участке раскинулся прекрасный сад с редкими видами декоративных растений, организована зона барбекю.  
 Есть отделенный стоящий теплый гараж. По условиям в ипотеку возможна ипотека.

**Контакты**  
 Татьяна  
 ☎ (383) 246-16-06  
 +7 (913) 766-23-00  
 ✉ [Татьяна@domsib.ru](mailto:Татьяна@domsib.ru)  
**МЕТРАЖ** АН "МЕТРАЖ"  
 Вы обязаны вложить деньги (4)  
 Красный проспект 78, оп. 212

Отзывы и предложения

Аналог № 4 (коттедж с земельным участком), [cottage.ngs.ru/view/8729925](http://cottage.ngs.ru/view/8729925)

Продам коттедж в Нов...

№ 8729925, объявление 24.05.2014, опубликовано 03.04.2014, просмотров - 121

**Продам коттедж**  
 Новосибирск, Завельевский район, ул. Солдатов  
 Ориентир - ЖКС Дубравушка

**35 000 тыс.руб.**, 64 815 руб. м<sup>2</sup>  
 торг

**Площадь**  
 Общая: 540 м<sup>2</sup> Жилая: 240 м<sup>2</sup> Кухня: 25 м<sup>2</sup> Площадь участка: 10 соток

**Детали**

Этажность	4
Материал дома	Кирпичный
Комнат	5
Планировка	Комнаты изолированные
Санузел	3 санузла
Балкон	1 балкон
Лоджия	3 лоджии
Телефон	Нет
Электричество	Есть
Водоснабжение	Центральное
Газоснабжение	Центральное
Отопление	Газовое (газовое)
Канализация	Центральная
Интернет	Да

**Комментарий**  
 К продаже предлагается коттедж в элитном поселке в черте города. Этажность дома: цоколь-сауна-фаскил, бильярдная, первый этаж-гостиная, кухня-столовая; второй этаж-спальни, кабинет, ванна-сауна; на каждом этаже душевая и санузел.  
 Отдых, бассейн и барбекю.

Отзывы и предложения

Аналог № 4 (коттедж с земельным участком), продолжение

Общая 540 м² Жилая 240 м² Кухня 25 м² Площадь участка 10 соток

**Детали**

Этажность	4
Материал дома	Кирпичный
Комнат	5
Планировка	Комнаты изолированные
Санузел	3 санузла
Балкон	1 балкон
Лоджия	3 лоджии
Телефон	Нет
Электричество	Есть
Водоснабжение	Центральное
Газоснабжение	Центральное
Отопление	Газовое (газовое)
Канализация	Центральная
Интернет	Да

**Комментарий**  
К продаже предлагается коттедж в элитном поселке в черте города. Этажность дома: цоколь-сауна-финская, бельэтаж; первый этаж-гостиная, кухня-столовая, второй этаж-спальня, кабинет, ванная-сауна; на каждом этаже дубовая и санузлы. Паркинг на 4машины. Участок с соевыми отады. беседка и барбекю.

**Контакты**  
**АН ДОМОСТРОЙ**  
Владимир  
8 (383) 290-24-87  
+7 (983) 314-97-49  
Посмотреть на e-mail

Отзывы и предложения

Аналог № 5 (коттедж с земельным участком), cottage.ngs.ru/view/7564428/

Коттедж  
Малоэтажный  
Элитный

Квартир 10 184428, обременен 21.03.2014, опубликован 03.01.2014, просмотр - 2105

**Продан коттедж**  
Новосибирск, Завельцовский район, ул. Дачное шоссе.  
Ориентир — ДНТ "Удача"

**49 000 тыс.руб.**, 89 081 руб./м²  
чистая продажа, торг

Площадь:  
Общая 560 м² Жилая 250 м² Кухня 30 м² Площадь участка 21 сотки

**Детали**

Этажность	3
Материал дома	Кирпичный
Комнат	6
Планировка	Комнаты изолированные
Санузел	3 санузла
Телефон	Нет
Электричество	Есть
Водоснабжение	Центральное
Газоснабжение	Газовое (газовое)
Отопление	Газовое
Канализация	Центральная

**Комментарий**  
Предлагается к продаже коттедж в одном из лучших поселков Завельцовской зоны отдыха, в ДНТ "Удача". Дом новый, ремонт в стиле современной классики, настоящая русская усадьба конца 19-го века. Этот стиль навеян проектом А.С. Пушкина и проектом И.С. Турчанинова, благородством и утонченностью русской аристократии. В интерьере, выполненном в классическом стиле, угадывается изысканный вкус владельцев дома.  
Классический стиль способен обеспечить не только красоту и возвышенность, но также уют и комфорт проживания. В этой усадьбе сочетается все: роскошь интерьеров, практичность планировок, качество материалов и современные инженерные технологии.

Отзывы и предложения

Аналог № 5 (коттедж с земельным участком), продолжение

Продажа коттеджа в Новосибирске

310-3-320  
www.ВашСибирь.рф

**ГОТОВЫЕ КОТТЕДЖИ**  
от 6,5 млн руб.  
от 157 кв. м

от 100 кв. м, 700 кв. м и от 300 кв. м

Коттедж	5
Планировка	Квартиры изолированные
Санузел	3 санузла
Телефон	Нет
Законченность	Есть
Водоснабжение	Центральное
Газоснабжение	Центральное
Отопление	Газовое (газовое)
Канализация	Центральная

**Комментарий**  
Предлагается к продаже коттедж в одном из лучших поселков Завеличской зоны отдыха, в ДНТ "Удача". Дом новый, ремонт в стиле современной классики, настоящая русская усадьба конца 19-го века. Этот стиль навеян эпохой А. С. Пушкина и пророка И. С. Тургенева, благородством и утонченностью русской аристократии. В интерьере, выполненном в классическом стиле, угадывается изысканный вкус владельцев дома.  
Классический стиль способен обеспечить не только красоту и возвышенность, но также уют и комфорт проживания. В этой усадьбе сочетаются все радости интерьера, практичность планировок, качество материалов и современные инженерные технологии.  
Наличие гаража на четыре автомобиля, сауна, зона барбекю, фонтан, английский газон.

**Контакты**  
Татьяна Анатольевна  
8 (383) 346-16-56  
+7 (913) 786-25-58  
Посетить на сайте

**МЕИРАЖ АН "МИТРАЖ"**  
Итоговая цена и деловые обиходы (19%)  
Красный проспект 79, оф. 212

Создать заявку модератора

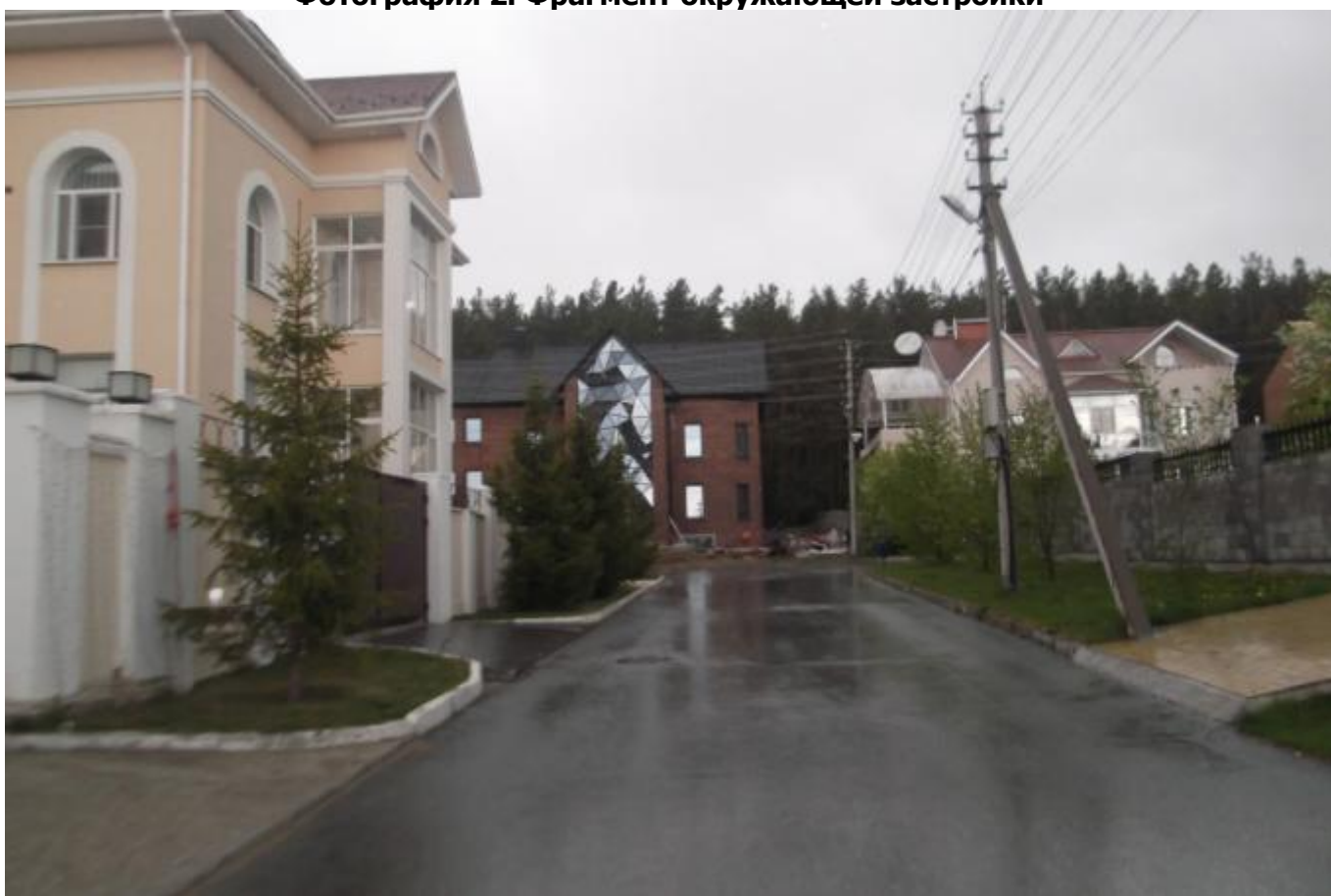
Отзыв и предложение

## **ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Фотография 1. Фасад дома**



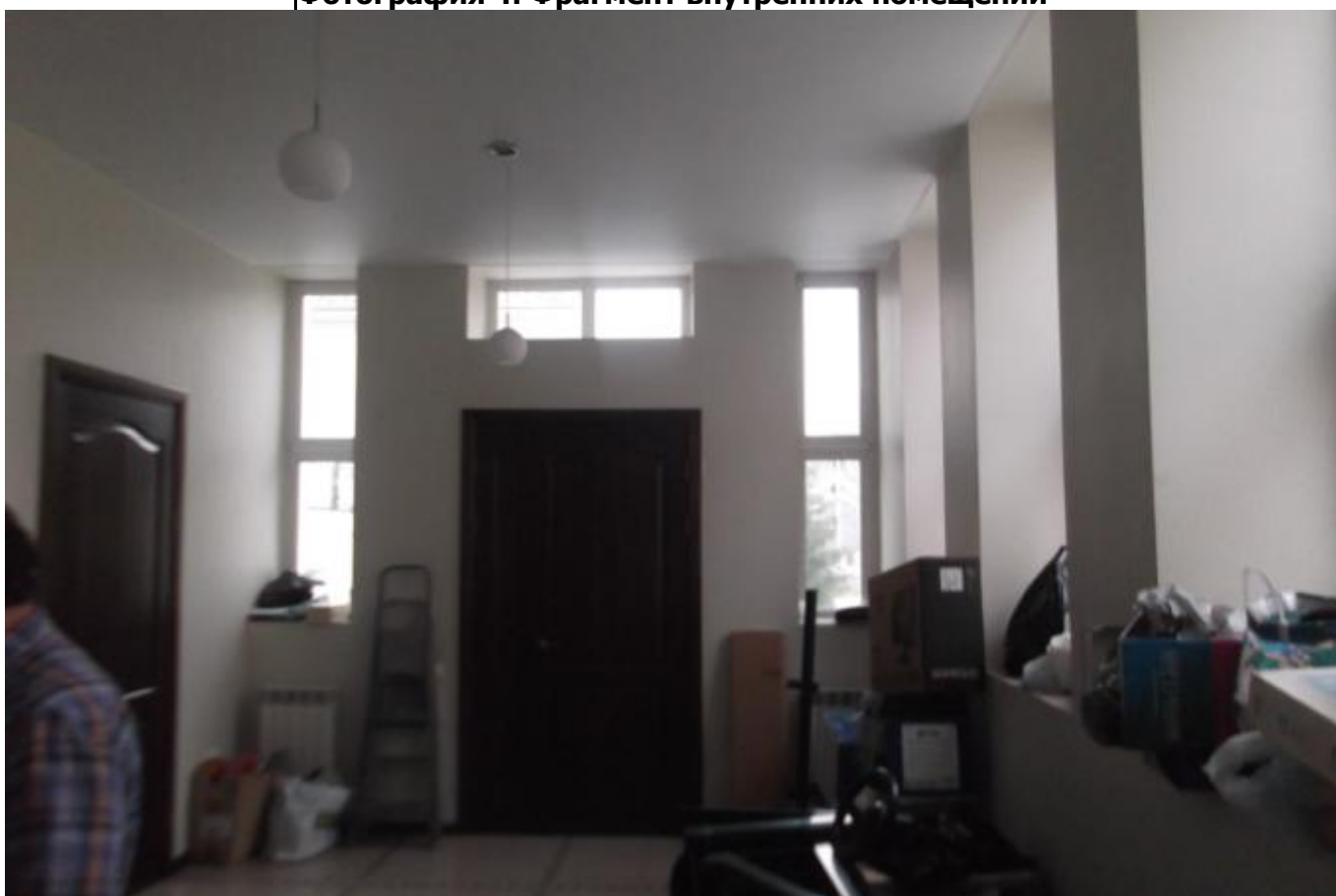
**Фотография 2. Фрагмент окружающей застройки**



**Фотография 3. Фрагмент гаража**



**Фотография 4. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 5. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 6. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 7. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 8. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 9. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 10. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 11. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 12. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 13. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 14. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 15. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 16. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 17. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 18. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 19. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 20. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 21. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 22. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 23. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 24. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 25. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 26. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 27. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 28. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 29. Фрагмент внутренних помещений**



**Фотография 30. Фрагмент помещений снаружи**



**Фотография 31. Фрагмент помещений снаружи**



**Фотография 32. Фрагмент помещений снаружи**



# СЕРТИФИКАТ

№ 0003 от 01 июня 2014 г.

**Настоящий сертификат подтверждает, что компания ООО «Сибирский Центр Оценки», входящая в Некоммерческое партнерство «Новосибирская Палата Оценщиков» является официальным пользователем следующих статистических отчетов (мониторингов), выпускаемых компанией RID Analytics:**

- «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости г. Новосибирска»
- «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирской области»
- «Мониторинг предложения на вторичном рынке жилья г. Новосибирска»
- «Ведущие офисные здания г. Новосибирска»

*Сертификат действителен до 31 декабря 2014 года.*

*Правообладатель: ООО «Агентство «РИД Аналитикс»*

Директор  
ООО «Агентство  
«РИД Аналитикс»



Прошнуровано и  
Пронумеровано 110

*Сто десять* страниц

ген. директор И.П. Свиркова



МП