

Общество с ограниченной ответственностью

«ЭКСПЕРТ»

Независимая оценка и экспертиза

г. Омск, ул. Маяковского, 81/2, оф. 140, тел.: 31-35-36, 36-21-39, Е-mail: Expert.omsk@mail.ru, Сайт: www.exp55.ru

Членство в Российском обществе оценщиков

ОТЧЕТ № 186

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

1/3 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и земельный участок,
расположенных по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45

Дата оценки – 20.08.2018 г.

Дата составления отчета – 20.08.2018 г.

ЗАКАЗЧИК: Публичное акционерное общество Сбербанк
в лице Заместителя управляющего Омским отделением № 8634 ПАО Сбербанк
Швецовой Светланы Ивановны

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»

в лице директора Шпакова Валерия Ивановича _____

(подпись)



г. ОМСК- 2018

Уважаемая Светлана Ивановна!

В соответствии с договором об оценке № 186 от 16.08.2018 г. с ООО «Эксперт» оценщиком была произведена оценка объектов по состоянию на 20.08.2018 г. Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать следующий вывод:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки*, руб.
1	1/3 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: Жилой дом. Площадь: общая 614 кв.м. Инвентарный номер: 1010560. Этажность: 3, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул Солнечная 10-я, д. 45	2 840 000 (два миллиона восемьсот сорок тысяч)
2	1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для коттеджного строительства. Площадь: 1801 кв.м. Адрес (местоположение): Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК «Акция»	245 000 (двести сорок пять тысяч)
ИТОГО		3 085 000 (три миллиона восемьдесят пять тысяч)

**В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. В соответствии с п. 2.6. ст. 146 ч. 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) также не признаются объектом налогообложения [10].*

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Методики расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями нормативных актов:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Настоящие стандарты утверждены приказами Минэкономразвития России №№297, 298, 299 (от 20.05.2015 г.), №611 (от 25.09.2014 г.) №327 (от 01.06.2015 г.).

Специалист-оценщик, член СРО РОО

Шпакова Елена Владимировна

Директор ООО «Эксперт»

Шпаков Валерий Иванович

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы	4
2. Основание для проведения оценки	4
3. Задание на оценку	4
4. Положение о соответствии	6
5. Сведения о Заказчике и об Оценщике	6
5.1. Сведения о Заказчике	6
5.2. Сведения об Оценщиках	6
5.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор	7
5.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	7
6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	8
7. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
8. Описание объектов оценки	8
9. Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения	27
11. Анализ макроэкономических тенденций, текущая финансовая ситуация в регионе	28
11.1. Анализ макроэкономических показателей	28
11.2. Социально-экономическая характеристика Омской области	29
12. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	29
13. Анализ рынка объектов оценки	30
13.1. Рынок индивидуальных жилых домов города Омска	30
13.2. Анализ рынка коттеджей города Омска	31
13.3. Особенности общей долевой собственности	32
14. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов	36
14.1. Принятые термины и обозначения	36
14.2. Порядок проведения оценки	37
14.3. Методология определения рыночной стоимости объекта	37
14.3.1. Затратный подход	37
14.3.2. Сравнительный подход	38
14.3.3. Доходный подход	39
15. Расчет рыночной стоимости объектов оценки	40
15.1. Сравнительный подход	40
16. Согласование и итоговая стоимость объектов	48
17. Литература	49
18. Приложения	50

Приложения

1. Диплом Оценщика (копия)
2. Квалификационный аттестат (копия)
3. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (копия)
4. Страховые полисы (копии)
5. Копии страниц интернет-сайтов, подтверждающих информацию об объектах-аналогах
6. Выписки из ЕГРН (копии)
7. Технический паспорт на жилой дом, объект индивидуального жилищного строительства (копия)
8. Кадастровый план (копия)
9. Договор ипотеки (копия)

1. Основные факты и выводы

Объекты оценки:

1. 1/3 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: Жилой дом. Площадь: общая 614 кв.м. Инвентарный номер: 1010560. Этажность: 3, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул Солнечная 10-я, д. 45

2. 1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для коттеджного строительства. Площадь: 1801 кв.м. Адрес (местоположение): Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК «Акция»

Подробное описание оцениваемых объектов представлено в разделе «8. Описание объектов оценки».

Результаты проведенной оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Наименование	Результаты оценки		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Единый объект недвижимости – жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: Омская область, г. Омск, ул Солнечная 10-я, д. 45 В том числе:	Не применялся	13 610 000	Не применялся
2	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для коттеджного строительства. Площадь: 1801 кв.м. Адрес (местоположение): Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 5, ХК «Акция»	Не применялся	1 080 000	Не применялся

Произведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод с учетом всех допущений о том, что:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки*, руб.
1	1/3 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: Жилой дом. Площадь: общая 614 кв.м. Инвентарный номер: 1010560. Этажность: 3, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул Солнечная 10-я, д. 45	2 840 000 (два миллиона восемьсот сорок тысяч)
2	1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для коттеджного строительства. Площадь: 1801 кв.м. Адрес (местоположение): Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК «Акция»	245 000 (двести сорок пять тысяч)
ИТОГО		3 085 000 (три миллиона восемьдесят пять тысяч)

**В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. В соответствии с п. 2.6. ст. 146 ч. 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) также не признаются объектом налогообложения [10].*

2. Основание для проведения оценки

Данная оценка и составленный в ее рамках отчет основываются на заключенном между Заказчиком и Оценщиком договоре об оценке № 186 от 16.08.2018 г.

3. Задание на оценку

Объекты оценки	1. 1/3 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: Жилой дом. Площадь: общая 614 кв.м. Инвентарный номер: 1010560. Этажность: 3, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул Солнечная 10-я, д. 45 2. 1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для коттеджного строительства. Площадь: 1801 кв.м. Адрес (местоположение): Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК «Акция»
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из	Объект оценки представляет собой единый объект недвижимости – 1/3 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом и земельный участок

их частей (при наличии)	
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/95277141 от 27.04.2018 г.; • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/95155410 от 26.04.2018 г.; • Технический паспорт на жилой дом объект индивидуального жилищного строительства, составлен по состоянию на 06.04.2009 г.; • Кадастровый план земельного участка №36/04-5103 от 17.05.2004 г.
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) права	Запрещение, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная и ликвидационная стоимость объектов оценки	Рыночная стоимость объектов оценки определяется в виде единого числа без указания интервала
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Консультирование Заказчика о рыночной стоимости 1/3 доли в праве на жилой дом, общей площадью 614 кв.м, расположенный по адресу: г. Омск, ул. 10-я Солнечная, д.45; 1/3 доли и на земельный участок, площадью 1801,0 кв.м, расположен по адресу: г. Омск, ул. 10-я Солнечная, д.45.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	20.08.2018 г.
Дата проведения осмотра	17.08.2018 г.
Особенности проведения осмотра	Осмотр проведен Оценщиком лично
Привлечение отраслевых специалистов	Не привлекались
Сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	До окончания срока проведения оценки
Форма отчета	Письменная
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в задании на оценку.</p> <p>При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не проводит аудиторскую и иную проверку документации и информации, предоставленной Заказчиком для проведения оценки, а считает, что она является точной и правдивой.</p> <p>Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными, однако он не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации; сведения, полученные Оценщиком от Заказчика, считаются достоверными.</p> <p>Оценщик не проводил измерений помещений и земельного участка, полага-</p>

	<p>ясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.</p> <p>Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на величину рыночной стоимости объектов.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов и не является гарантией того, что с ними будут производиться операции по цене, равной величине рыночной стоимости, указанной в данном отчете.</p>
Требования к отчету об оценке	<p>отчет об оценке соответствует требованиям, закрепленным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9), Стандартами и правилами оценки саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик; оценщик использует в расчетах только проверенные им лично на достоверность данные (аналоги) с необходимыми ссылками, позволяющими провести их проверку;</p> <p>отчет содержит все необходимые приложения.</p>
Дополнительные условия	оценщик несет репутационный риск

4. Положение о соответствии

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

1. Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными.
2. Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, являются его личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением.
3. Не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющимися предметом данного отчета, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемыми объектами.
4. Оплата его услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объектов, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика.

5. Сведения о Заказчике и об Оценщике

5.1. Сведения о Заказчике

Заказчик	Публичное акционерное общество Сбербанк
ИНН	7707083893
КПП	550502001
ОГРН	1027700132195
Дата присвоения ОГРН	16.08.2002 г.
Местонахождение	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

5.2. Сведения об Оценщиках

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Шпакова Елена Владимировна	<p>Специалист-оценщик ООО «Эксперт», заместитель директора. Номер контактного телефона: (3812) 31-35-36, 362-139. Почтовый адрес: г. Омск, ул. Маяковского, 81/2, оф. 140. Адрес электронной почты: expert.omsk@mail.ru. Местонахождение Оценщика: г. Омск, ул. Маяковского, 81/2, офис 140. Членство в саморегулируемой организации оценщиков (СРО): Российское общество оценщиков (РОО) г. Москва (105066 г. Москва, пер. 1-й Басманный, д. 2А, тел. (495) 662-74-25). Номер</p>

	в реестре членов СРО №005859. Страхование ответственности оценщика: СПАО «ИНГОССТРАХ», АО «АльфаСтрахование» полис №Д433-121121/17/0321R/776/00001/7-005859 срок действия с 01.07.2017 по 31.12.2018г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей. Профессиональное образование: Сибирский государственный университет путей сообщения. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценочная деятельность» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-1 № 367880 от 04.04.2009. Удостоверение о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», регистрационный номер 0114 от 20.04.2015 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №006274-1 от 16.03.2018 г. Опыт работы в области оценки 11 лет.
--	---

Сторонние специалисты или организации к проведению настоящей оценки не привлекались.

5.3.Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»
ИНН	5504090820
Основной государственный регистрационный номер(ОГРН) и дата присвоения ОГРН	1045507009349 от 23 апреля 2004 г.
Место нахождения организации:	644010, г. Омск, ул. Маяковского, 81/2, офис 140, тел. 362-139 E-mail: Expert.omsk@mail.ru, Сайт: http://www.exp55.ru/
Сотрудники юридического лица, являющиеся членами СРО	1.Шпакова Елена Владимировна – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО). 2.Нестеренко Валерия Вадимовна – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО). 3.Сидоренко Виктория Владимировна - Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО). Адрес местонахождения СРО: 105066 г. Москва, пер. 1-й Басманный, д. 2А, тел. (495) 662-74-25
Страхование ответственности оценщиков	1.СПАО «ИНГОССТРАХ», АО «АльфаСтрахование» полис №Д433-121121/17/0321R/776/00001/7-005859 срок действия с 01.07.2017 по 31.12.2018г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей. 2.САО «ВСК», полис №18030В4000482 срок действия с 01.07.2018 по 30.06.2019г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
Страхование ответственности юридического лица	ПАО «Росгосстрах», договор (полис) № Д-65550010-5.1-000062-18 от 02.04.2018 г., срок действия с 18.04.2018 г. по 17.04.2019 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

5.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «Эксперт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998. ООО «Эксперт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Шпакова Елена Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998, при осуществлении оценочной дея-

	<p>тельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Шпакова Елена Владимировна не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Шпакова Елена Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.</p> <p>Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	--

6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не проводит аудиторскую и иную проверку документации и информации, предоставленной Заказчиком для проведения оценки, а считает, что она является точной и правдивой.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными, однако он не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где, это, возможно, делаются ссылки на источник информации; сведения, полученные Оценщиком от Заказчика, считаются достоверными.
- Оценщик не проводил измерений помещений и земельного участка, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что с ним будут производиться операции по цене, равной величине рыночной стоимости, указанной в данном отчете.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.
5. Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015).

8. Описание объектов оценки

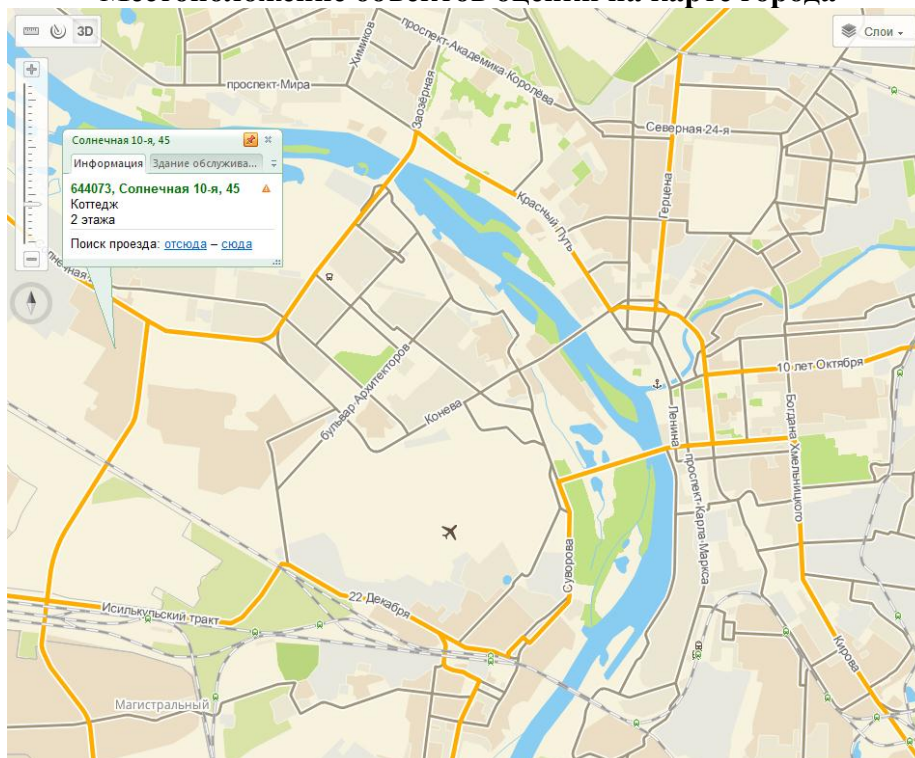
Объекты оценки:

1. 1/3 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: Жилой дом. Площадь: общая 614 кв.м. Инвентарный номер: 1010560. Этажность: 3, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул Солнечная 10-я, д. 45

2. 1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для коттеджного строительства. Площадь: 1801 кв.м. Адрес (местоположение): Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК «Акция»

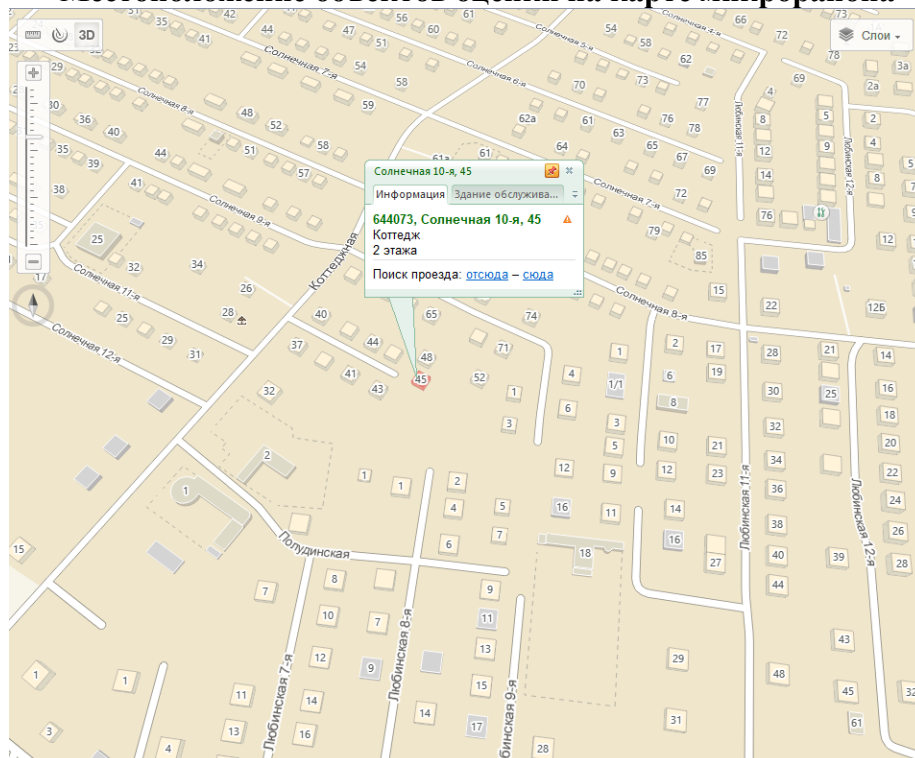
Данные объекты оценки представляют собой единый объект недвижимости – жилой дом и земельный участок, расположенные в Кировском административном округе города Омска.

Местоположение объектов оценки на карте города



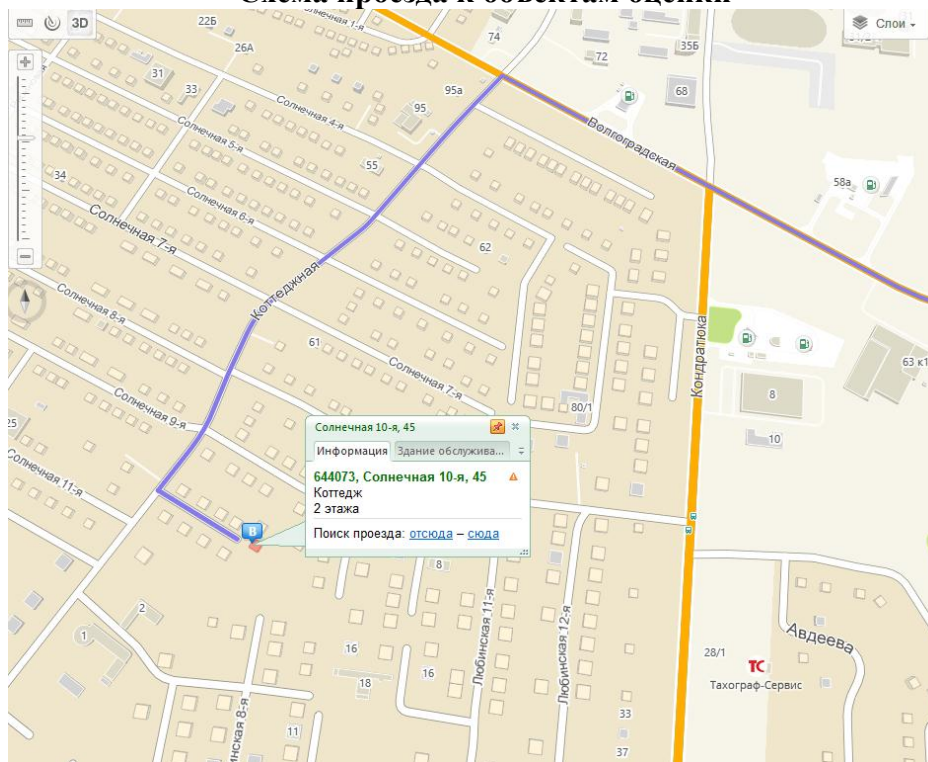
© Городской Информационный Справочник 2ГИС www.2GIS.ru

Местоположение объектов оценки на карте микрорайона



© Городской Информационный Справочник 2ГИС www.2GIS.ru

Схема проезда к объектам оценки



© Городской Информационный Справочник 2ГИС www.2GIS.ru

Основные показатели, характеризующие **местоположение** объектов оценки, представлены в таблице ниже:

Местоположение	Омская область, г. Омск, ул Солнечная 10-я, д. 45
Отдаленность от центра города	Находится на не значительном отдалении от центра города (расстояние до Главпочтамта по городским магистралям приблизительно 12,5 км) (согласно Городскому Информационному Справочнику 2ГИС)
Транспортная доступность	В пределах 520 м (6-10 минут ходьбы от жилого дома) расположена остановка общественного транспорта «8-я Солнечная» для которой характерна низкая обеспеченность общественным транспортом (2 маршрута) (согласно Городскому Информационному Справочнику 2ГИС)
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Микрорайон с хорошо развитой инфраструктурой: Детские сады №№28,119,128 Детский центр развития «Кнопочка» Детский санаторий №2 Средняя общеобразовательная школа №10 Омский техникум мясной и молочной промышленности Омский колледж профессиональных технологий Городская поликлиника №6 Участковый пункт полиции ОП №2 УМВД России по г. Омску Торговый комплекс «Оскар» Кулинарный супермаркет «Самовар» Торговый комплекс «Народный» Торговый комплекс «Новый» Торгово-ярмарочный комплекс (ИП Мельниченко Л.Ф.) Библиотека им. Н.А.Добролюбова Почтовое отделение № 73 Автошкола «Гарант» Отделения банков, магазины, аптеки, парикмахерские, АЗС и проч.
Объекты промышленной инфраструктуры	Имеются

Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Состояние автодороги	Асфальт, удовлетворительное
Близость к скоростным транспортным магистралям	Объекты оценки расположены в отдалении от скоростных транспортных магистралей
Окружение	Индивидуальная жилая застройка

В ниже приведенной таблице представлено описание конструктивных элементов объекта оценки №1 согласно техническому паспорту и по результатам осмотра.

1/3 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: Жилой дом. Площадь: общая 614 кв.м. Инвентарный номер: 1010560. Этажность: 3, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул Солнечная 10-я, д. 45	
Назначение	Жилое
Текущее использование	Жилое
Тип здания, в котором расположен объект оценки	Жилой дом
Год постройки	1997
Количество этажей в здании	1
Материал кровли	Металлическая
Материал наружных стен	Кирпич
Материал перегородок	Деревянные
Материал перекрытий	Деревянные
Физический износ	18%*
Техническое состояние здания, в котором расположен объект оценки (субъективная оценка)	На дату проведения оценки жилой дом находится в хорошем состоянии
Общая площадь, кв. м	614,0
Количество комнат, кв.м.	5 (23,4; 19,6; 18,8; 43,8; 137,4)
Подсобные помещения, кв.м.	371,0
Помещения вспомогательного использования, кв.м.	5,3
Высота помещений, м	2,57/2,49/2,53/2,77/2,61/2,76/3,26
Материал оконных проемов	ПВХ
Материал дверных проемов	Дерево
Полы	Дощатые
Вид из окон	Двор
Слаботочное обеспечение	Имеется
Дополнительные системы безопасности	Имеются
Отделка	полы – ламинат, кафельная плитка; стены – оклейка обоями, кафельная плитка; потолок – окраска, многоуровневый потолок.
Наличие отопления	Водяное от собственного котла
Наличие электроосвещения	Скрытая проводка
Наличие газоснабжения	Имеется
Наличие водопровода	Имеется
Наличие канализации	В городскую сеть
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Планировка помещений	Планировка дома соответствует планировке, указанной в техническом паспорте, составленном по состоянию на 06.04.2009 г.
Дополнительная информация	отсутствует

*Расчетный физический износ объектов оценки обычно рассчитывается с использованием данных технических паспортов, при этом износ с даты составления техпаспортов до даты оценки рассчитывается методом равномерного накопления.

Год постройки	1997
Дата составления технического паспорта	2009
Текущий год	2018
Время физической жизни объекта	21

Время физической жизни объекта до даты составления техпаспорта	12
Время, прошедшее с даты составления техпаспорта	9
Ежегодный физический износ	0,83%
Накопленный физический износ с даты составления техпаспорта до даты оценки	7,50%
Физический износ, %	18%

Описание объекта оценки №2 представлено в таблице ниже:

1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для коттеджного строительства. Площадь: 1801 кв.м. Адрес (местоположение): Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК «Акция»	
Кадастровый номер	55:36:130110:24
Категории земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для коттеджного строительства
Фактическое использование	По назначению
Площадь, кв.м.	1801,00
Текущее использование	По назначению: на земельном участке имеется жилой дом и хозяйственные постройки
Кадастровая стоимость, руб.	1 297 170,25 [19,16]
Наличие деревьев, газона, посадок	Имеются
Наличие освещения	Имеется
Наличие построек на земельном участке	Имеются
Форма	Сложная
Топография	Ровное место

Фотографии объектов оценки

Объект оценки № 1 Общий вид жилого дома



1 этаж

Помещение №1 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (комната)



Помещение №2 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (кухня-столовая)



Помещение №3 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (коридор)



Помещение №4 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (лестничная клетка)



Помещение №5 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (санузел)



Помещение №6 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (шкаф)



Помещение №7 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (коридор)



Помещение №8 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (шкаф)



Помещение №9 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (коридор)



Помещение №10 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (зимний сад)



Помещение №11 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (лестница)



2 этаж

Помещение №1 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (комната)



Помещение №2 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (комната)



Помещение №3 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (комната)



Помещение №4 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (санузел)



Помещение №5 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (санузел)



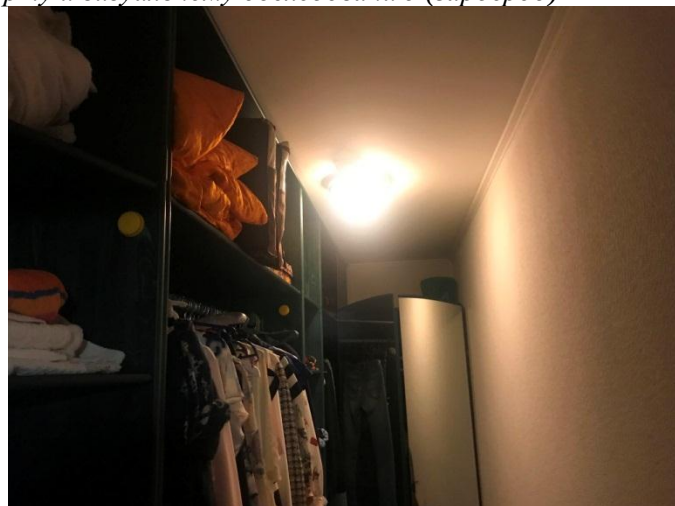
Помещение №6 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (лестничная клетка)



Помещение №7 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (коридор)



Помещение №8 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (гардероб)



Помещение №9 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (зимний сад)



Помещение №10 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (лестница)



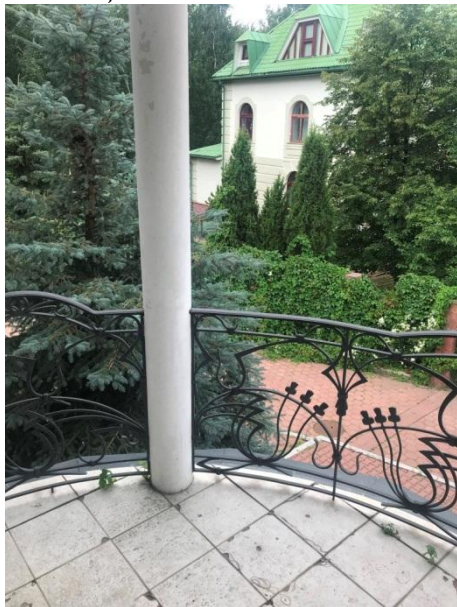
Помещение №11 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (шкаф)



Помещение №12 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (коридор)

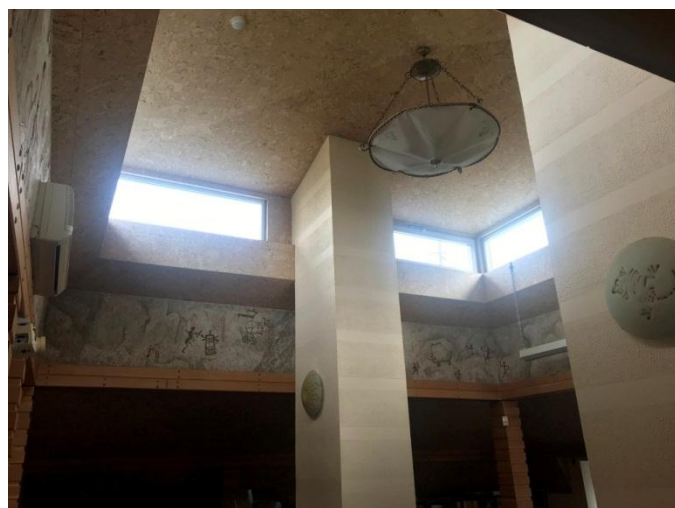


Помещение №13 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (балкон)



Мансардный этаж

Помещение №1 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (кабинет)



Помещение №2 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (лестничная клетка)



Помещение №3 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (балкон)



Подвал

Помещение №1 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (помещение)



Помещение №2 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (котельная)



Помещение №3 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (лестничная клетка)



Помещение №4 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (комната обслуживающего персонала)



Помещение №5 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (сауна)



Помещение №6 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (бассейн)



Помещение №7 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (прачечная)



Помещение №8 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (винный погреб)



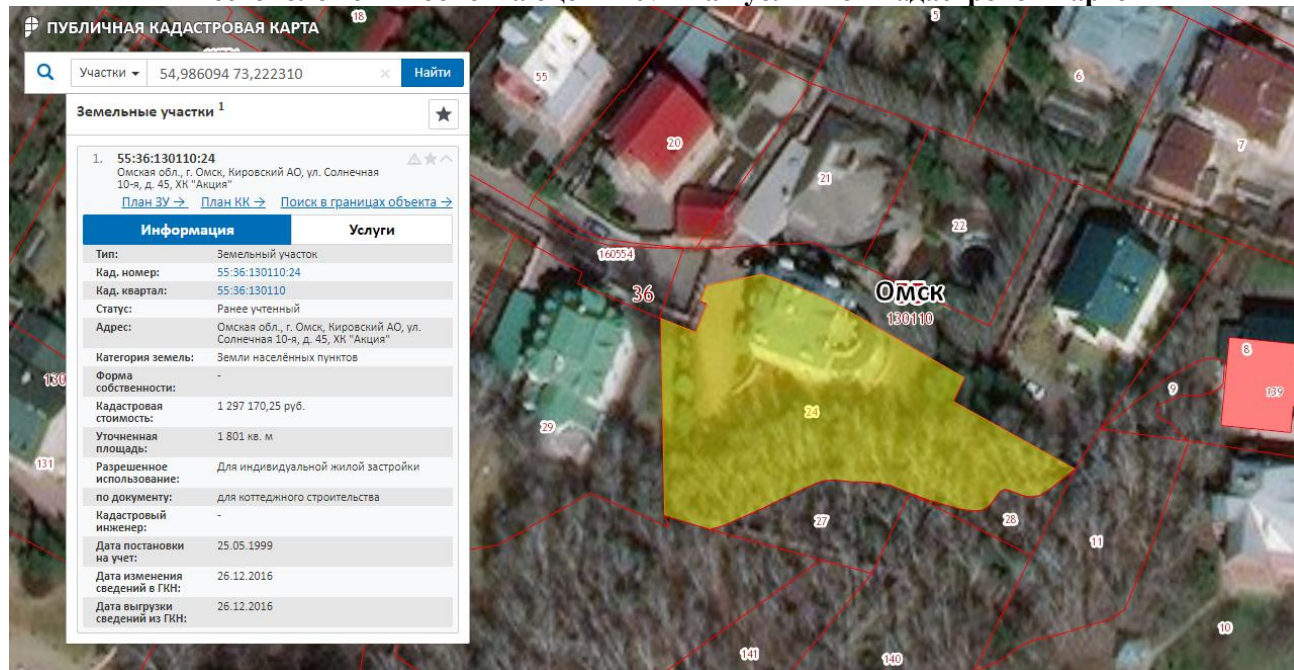
Помещение №9 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (коридор)



Помещение №10 согласно техническому паспорту и визуальному обследованию (лестница)



Местоположения объекта оценки №2 на публичной кадастровой карте



Объект оценки №2 и улучшения на земельном участке



Сведения об имущественных правах: Согласно ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (Часть первая): право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом [9].

Вид права	Объект оценки №1 и №2: Общая долевая собственность
Субъект (субъекты) права	Объект оценки №1 и №2: Лангер Виктор Семенович (1/3 доля) Горохов Александр Викторович (1/3 доля) Горохова Элеонора Александровна (1/6 доля) Горохова Людмила Александровна (1/6 доля)
Правоустанавливающие документы	Объект оценки №1 и №2: Договор ипотеки №523/3 от 20.05.2004 г. Номер в реестре нотариуса: 839.; Свидетельство о праве на наследство от 13.10.2010 г. Номер в реестре нотариуса: 6411. Дата в реестре нотариуса: 13.10.2010 г.
Правоподтверждающие документы	Объект оценки №1 и №2 <ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/95277141 от 27.04.2018 г.; • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/95155410 от 26.04.2018 г.;

Существующие ограничения (обременения) права: Запрещение, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/95277141 от 27.04.2018 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/95155410 от 26.04.2018 г.;
- Технический паспорт на жилой дом объект индивидуального жилищного строительства, составлен по состоянию на 06.04.2009 г.;
- Кадастровый план земельного участка №36/04-5103 от 17.05.2004 г.

9. Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

В ходе проведения оценки Оценщиком была использована дополнительная информация из следующих источников:

Наименование	Источник информации
Анализ рынка объектов оценки	http://www.omskrielt.com , www.omsk.mlsn.ru http://www.avito.ru , http://www.cre.ru/journalnews/19798/ http://www.sibbcc.ru/info/article.php?show_art=yes&id_article=34 http://www.omskrielt.com/readarticle.php?article_id=2087
Расчет физического износа	Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р) / Госгражданстрой, официальное издание Государственного комитета по строительству и архитектуре при Госстрое СССР. Москва, 1990 Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Москва, 1972
Классификация признаков физического износа конструктивных элементов здания	Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р) / Госгражданстрой, официальное издание Государственного комитета по строительству и архитектуре при Госстрое СССР. Москва, 1990
Срок экспозиции	«Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости города Омска» за 1 квартал 2018 г., разработанный НП «Омская коллегия оценщиков»

Анализ макроэкономических показателей	http://www.cisstat.com/rus/macro/rus.htm
Социально-экономическая характеристика Омской области	http://omsk.gks.ru
Цена предложения	Сайты сети Интернет: http://www.avito.ru www.omsk.mlsn.ru http://lk.omskrielt.com https://realty.yandex.ru
Корректировка на торг Корректировка на площадь (объект оценки №2) Корректировка на отделку	«Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости города Омска» за 1 квартал 2018 г., разработанный НП «Омская коллегия оценщиков»
Методика определения ликвидационной стоимости	http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1595
Кадастровая стоимость	http://pkk5.rosreestr.ru/ Приказ Министерства имущественных отношений Омской области «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Омской области» №50-п от 20.11.2014 г.

11. Анализ макроэкономических тенденций, текущая финансовая ситуация в регионе

11.1. Анализ макроэкономических показателей

Основные макроэкономические показатели Российской Федерации за январь - июнь 2018 г. [20].

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь
	January	February	March	April	May	June
Продукция промышленности, в % к предыдущему месяцу	79,6	98,0	112,1	97,9	101,5	99,8
Инвестиции в основной капитал ^а , в % к предыдущему месяцу	...	...	...	...	...	...
Перевозки грузов железнодорожным транспортом, в % к предыдущему месяцу	93,9	98,4	112,7	96,9	101,3	97,0
Оборот розничной торговли, в % к предыдущему месяцу	75,0	97,4	108,4	99,1	101,5	101,7
Индексы цен производителей промышленной продукции, в % к предыдущему месяцу	100,1	101,0	99,1	101,2	103,9	103,4
Индексы потребительских цен, в % к предыдущему месяцу	100,3	100,2	100,3	100,4	100,4	100,5
Численность безработных (на конец месяца, 1000 человек)	778	799	784	758	730	706
Экспорт, млн. долларов США	33588,7	31808,8	38134,1	36696,8	36628,2	...
Импорт, млн. долларов США	15656,5	18263,8	21063,8	19969,9	20418,7	...
Курс национальной валюты, рубль за 1 доллар США (на конец месяца)	56,29	55,67	57,26	62,00	62,59	62,76
Курс национальной валюты, рубль за 1 Евро (на конец месяца)	69,54	68,66	70,56	75,21	72,52	72,99

11.2. Социально-экономическая характеристика Омской области

Основные направления и тенденции экономики области за июнь 2018 года характеризовались следующими данными [21]:

	Июнь 2018 г.	Июнь 2018 г. в % к июню 2017 г.	Январь- июнь 2018 г.	Январь- июнь 2018 г. в % к январю- июню 2017 г.	Справочно январь- июнь 2017 г. в % к январю- июню 2016 г.
А	1	2	3	4	5
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	98,3	-	99,2	101,6
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн. рублей					
Добыча полезных ископаемых	342	140,2	1945	129,1	88,3
Обработавшие производств	87376	130,2	443946	114,3	117,4
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2716	106,9	28591	108,9	104,1
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	818	116,8	4408	114,3	98,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей ²⁾	5337,3	94,9	20486,7	91,6	88,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. метров общей площади	45,6	140,6	172,2	83,4	90,5
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн					
скот и птица на убой (в живом весе)	16,0	91,4	100,4	92,4	100,5
молоко	69,5	99,3	317,6	103,2	96,5
яйца, млн. штук	76,1	87,1	418,4	90,6	111,8
Коммерческий грузооборот автомобильного транспорта, тыс. т-км ³⁾	32299	99,9	159575,7	100,7	110,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	27737,4	103,1	157165,6	101,2	109,4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	8444,6	101,3	47100,9	101,7	101,9
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,2 ⁴⁾	100,8	-	101,6 ⁵⁾	102,1 ⁶⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров, % ⁷⁾	99,9 ⁸⁾	126,5	-	120,5 ⁹⁾	106,1 ¹⁰⁾

Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек (май, январь-май соответственно)	538,7	99,4 ⁸⁾	543,3	99,3 ⁹⁾	99,4 ¹⁰⁾
Общая численность безработных, тыс. человек (в возрасте 15 лет и старше)	68,6 ¹¹⁾	95,6 ¹²⁾	73,2	97,9	94,7 ¹³⁾
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	11,6 ¹⁴⁾	96,0 ¹⁵⁾	12,9 ¹⁶⁾	96,0	97,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % ¹⁷⁾	-	96,1	-	97,4 ¹⁸⁾	95,3 ¹⁹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата (май, январь-май соответственно)					
номинальная, рублей	34203,3	112,5 ⁸⁾	32363,5	114,2 ⁹⁾	106,8 ¹⁰⁾
реальная, %	-	110,4 ⁸⁾	-	112,7 ⁹⁾	103,3 ¹⁰⁾

- ¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработавшие производств», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
- ²⁾ Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.
- ³⁾ По организациям (без субъектов малого предпринимательства), средняя численность работников которых превышала 15 человек.
- ⁴⁾ Июнь 2018 года в процентах к маю 2018 года.
- ⁵⁾ Июнь 2018 года в процентах к декабрю 2017 года.
- ⁶⁾ Июнь 2017 года в процентах к декабрю 2016 года.
- ⁷⁾ Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрироссийский рынок и на экспорт по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработавшие производств», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
- ⁸⁾ Май 2018 года в процентах к маю 2017 года.
- ⁹⁾ Январь-май 2018 года в процентах к январю-маю 2017 года.
- ¹⁰⁾ Январь-май 2017 года в процентах к январю-маю 2016 года.
- ¹¹⁾ Данные приведены в среднем за апрель-июнь 2018 года.
- ¹²⁾ Данные за апрель-июнь 2018 года в процентах к данным за апрель-июнь 2017 года.
- ¹³⁾ Данные по возрастной группе 15-72 лет.
- ¹⁴⁾ Данные на конец июня 2018 года.
- ¹⁵⁾ Данные на конец июня 2018 года в процентах к концу июня 2017 года.
- ¹⁶⁾ В среднем за период.
- ¹⁷⁾ Предварительные данные.
- ¹⁸⁾ В целях сопоставимости данных показатель рассчитан без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-июне 2018 г. к январю-июню 2017 г. составили 96,3 процента, в январе-июне 2017 г. к январю-июню 2016 г. – 96,3 процента.

12. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Теоретическим фундаментом процесса оценки является система оценочных принципов, на которых основывается расчет стоимости объектов недвижимости. Принципы оценки формируют исходные взгляды субъектов рынка на величину стоимости объекта недвижимости.

При определении рыночной стоимости объекта оценки следует руководствоваться следующими принципами:

- **принцип полезности** – рыночную стоимость имеют объекты оценки, способные удовлетворять конкретные потребности пользователя в течение определенного периода времени;
- **принцип спроса и предложения** – рыночная стоимость объекта оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;
- **принцип замещения** – рыночная стоимость объекта оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;
- **принцип изменения** – рыночная стоимость объекта оценки изменяется во времени и определяется на конкретную дату;
- **принцип внешнего влияния** – рыночная стоимость объекта оценки зависит от внешних факторов, определяющих условия их использования, например, обусловленных действием рыночной инфраструктуры, международного и национального законодательства, политикой государства в области недвижимости, возможностью и степенью правовой защиты и других;
- **принцип ожидания** – рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения доходов, которые могут быть получены за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании; этот принцип учитывается при проектировании.
- **Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования** – является основополагающей предпосылкой стоимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника имущества, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и

наиболее эффективного использования является результатом суждений специалистов-оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

В практике оценки имущества положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимости оценки имущества.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования имущества применено четыре основных критерия анализа:

- **Физическая возможность** – физическая возможность владения имуществом с целью наилучшего и эффективного использования его свойств в течение определенного и разумного с точки зрения владельца, отрезка времени.

- **Допустимость с точки зрения законодательства** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающего действия собственника имущества.

- **Финансовая целесообразность** – допустимый с точки зрения закона порядок использования имущества должен, безусловно, обеспечить собственнику имущества приемлемый для него доход.

- **Максимальная эффективность** – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода приносимого от использования имущества собственнику, либо достижения максимальной стоимости имущества.

В любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию, которое, определяется текущим состоянием рынка.

Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы	Прочее назначение	Жилое назначение
Потенциал местоположения	-	+
Рыночный спрос	-	+
Юридическая правомочность	-	+
Физическая возможность	-	+
Максимальная эффективность	-	+
Итого	0	5

Исходя из конструктивного решения и планировки помещений, юридического статуса объекта оценки №1 как 1/3 доли жилого дома, представляется наилучшим и наиболее эффективным использование объекта по назначению – в качестве жилого дома для проживания. Наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка (объекта оценки №2- 1/3 доли земельного участка) является его правомочное документально установленное использование – в качестве земельного участка для коттеджного строительства.

13. Анализ рынка объектов оценки

13.1 Рынок индивидуальных жилых домов города Омска

Кризисные явления, в стране в целом, не могли не отразиться на сегменте частного жилья, но спрос на такие объекты упал не сильно. Предложений на этом рынке тоже достаточно, однако не всегда возможности покупателей совпадают с их запросами и ценами на частные дома.

Больше всего спросом пользуются дома, расположенные на территории города: на Омск приходится около 90% сделок. Остальная доля частного жилья приобретается в районах области.

Как и прежде, среди потенциальных покупателей популярны кирпичные благоустроенные дома. Но из-за недостаточного количества средств есть и такие люди, которые готовы купить полублагоустроенные объекты. Для человека важно, чтобы в доме было хотя бы газоснабжение для отопления и возможность в будущем провести воду и сделать канализацию. Строения без коммуникаций с печным отоплением востребованы на рынке меньше всего.

Стоимость добротных домов площадью от 70 квадратных метров со всеми необходимыми коммуникациями и с земельным участком размером не менее пяти соток составляет 1 500 000 – 3 000 000 рублей.

Также проходят сделки по приобретению коттеджей, которые стоят свыше 6 000 000 рублей. На особняки, конечно, спрос не такой активный, но он наблюдается.

Найти частный дом подешевле можно в Старом Кировске, Ленинском округе и в Амурском поселке. Стоимость полублагоустроенного частного дома здесь может начинаться от 1 800 000 рублей. Конечно, есть объекты и за 1 000 000 рублей. Но такие постройки, чаще всего, представляют собой старенькие хижинки небольшой площади без какого-либо благоустройства с печным отоплением и маленьким участком земли.

Еще дешевле – от 800 000 рублей – могут стоять небольшие дома с нюансами в оформлении. Как правило, эти объекты находятся в долевой собственности отдельных людей, поэтому юридически такой дом, например, в ипотеку приобрести уже не получится. Больше всего подобных частных домов находится в Куйбышевском районе. Жилья в частном секторе, там, в целом, много и есть даже достаточно добротные объекты, но купить их можно только за наличные средства.

Несмотря на то, что в Омске достаточно банков, которые кредитуют покупку частного дома, к такому жилью предъявляются более жесткие требования, чем к квартирам. К примеру, индивидуальный объект должен быть отдельностоящим жилым строением, а с юридической стороны – отдельным объектом права.

Многие горожане решаются на переезд в частный дом из-за экономии. Они считают, что в этом случае придется меньше платить за коммунальные платежи. И в ряде случаев, это имеет место быть. Но их ожидания могут не оправдаться из-за налогов на землю, а в последнее время изменения в законодательстве происходят довольно часто.

Мечтают о собственном доме на земле чаще всего семьи с детьми. Для таких людей важно, чтобы была своя огороженная придомовая территория и земельный участок, где можно разбить сад. В этом случае отсутствует необходимость в приобретении дачи.

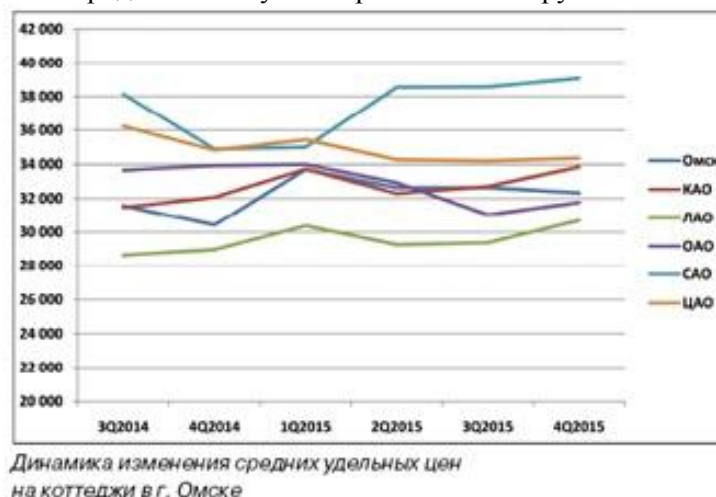
Кризис не так сильно отразился на сегменте частных домов, как на рынке новостроек или вторичного жилья. И если на квартиры цены заметно снижались, то в отношении домов такого резкого спада не было. Безусловно, некоторые собственники ради быстрой продажи снижали стоимость своих объектов, но в целом ситуация с объектами в частном секторе оставалась достаточно стабильной.

Сегодня можно отметить тенденцию к увеличению спроса на индивидуальное жилье, интерес к частным домом у населения есть. Однако не всегда сделку удастся осуществить: этому мешают юридические нюансы с объектом или с земельным участком, что не позволяет оформить ипотеку.

13.2 Анализ рынка коттеджей города Омска

Основная масса коттеджей в Омске и пригородах начала появляться в 1990-2000 годах. Расположились они преимущественно на разрозненных территориях – на месте ветхих частных домов среди сравнительно «пожилого» частного сектора, на дачных участках (особенно актуальны такие коттеджи стали в связи с появлением закона «О дачной амнистии»). Сейчас довольно распространена картина, когда среди стареньких одноэтажных домов проглядывают двух-, трёх- и даже четырёхэтажные особняки.

Рассредоточенность подобных объектов достаточно велика. На Графике представлена динамика изменения стоимости коттеджей в городе Омске с учётом разбивки на округа в течение 2014–2015 годов.



Как видно из Графика, наблюдаются небольшие колебания средней удельной цены 1 кв. м как в положительную, так и в отрицательную сторону от квартала к кварталу. При этом самым дорогим, как и на рынке частных домов, оставался Советский административный округ. Высокая стоимость коттеджей обусловлена их территориальным местоположением – близостью к центру (Дунайские улицы, прилегающие территории к мкр. «Старгород» и т. д.), а также природным объектам (район улицы Правый берег Иртыша, парка «Зелёный остров»).

Поскольку рынок коттеджей менее развит и существенно отстаёт по количеству предложений от частных домов, а стоимость некоторых коттеджей может достигать до 200–250 тыс. руб./м², очень важную роль в данном вопросе играет структура рынка. При значительном изменении предложения (в условиях современной экономической ситуации дорогостоящие объекты практически не пользуются спросом, поэтому агенты и собственники часто принимают решения о приостановлении рекламы объекта) существенно меняется и средняя цена на объекты такого рода.

Оцениваемый объект находится в КП «Долина нищих». Коттеджный поселок «Долина нищих» построен в черте города Омска в границах улиц Волгоградская – Кондратюка – Ясная – 1-я Любинская. На земельном участке в Кировском округе расположены около 200 малоэтажных домов. Реализуются земельные участки под ИЖС на уже сформированных улицах. Район застройки коттеджного поселка «Долина нищих» обладает развитой инфраструктурой. Жителям доступны все блага цивилизации. В нескольких минутах ез-

ды находится семейный торговый центр «Мега», гипермаркет товаров для дома и дачи «Леруа Мерлен», «Икеа», «Оби». Удобная транспортная развязка, тихий район.

На дату оценки 20.08.2018 г. к продаже предлагалось достаточное количество жилых домов с земельными участками в Кировском АО г. Омска.

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Описание	Коттедж, площадью 635 кв.м., земельный участок площадью 1920 кв.м. Расположен по адресу: г. Омск, ул. 7-я Солнечная	Коттедж, площадью 700 кв.м., земельный участок площадью 1000 кв.м. Расположен по адресу: г. Омск, ул. 8-я Солнечная	Коттедж, площадью 393 кв.м., земельный участок площадью 1000 кв.м. Расположен по адресу: г. Омск, ул. 9-я Любинская	Коттедж, площадью 396 кв.м., земельный участок площадью 1000 кв.м. Расположен по адресу: г. Омск, ул. 9-я Любинская
Источник информации	АН "МИАРД", тел. 72-07-20 (Наталья Васильевна) https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/kottedzh-ul-solnechnaya-7-ya-id8867545/	АН "БУТЕРИН", тел. 59-90-99 (Оксана) https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/kottedzh-ul-8-ya-solnechnaya-id8882889/	Персона для контакта: Александр, тел. 8-913-964-60-01 https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-omsk-179441715	АН "ОСИПОВ И ПАРТНЕРЫ", тел. 25-73-71 (Юлия Игоревна) https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/kottedzh-ul-9-ya-lyubinskaya-id7608022/
Цена аналога, руб.	15 500 000,00	15 500 000,00	10 500 000,00	9 340 000,00
Цена 1 кв.м., руб.	24 409,45	22 142,86	26 717,56	23 585,86

На дату оценки 20.08.2018 г. к продаже предлагалось достаточное количество земельных участков в Кировском АО г. Омска [21-24].

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Описание	Земельный участок. ИЖС. Площадь: 800 кв.м. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. 11-я Солнечная	Земельный участок. ИЖС. Площадь: 800 кв.м. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. 11-я Солнечная	Земельный участок. ИЖС. Площадь: 1400 кв.м. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. Коттеджная	Земельный участок. ИЖС. Площадь: 800 кв.м. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. Ясная
Источник информации	АН "МЕГАПОЛИС", тел. 8-962-058-44-54 https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-11-ya-solnechnaya-id9028856/	АН "ПРАВОВОЙ ЦЕНТР", тел. 48-06-78 (Александр) https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-11-ya-solnechnaya-id7965571/	АН "ДОМСК", тел. 90-45-45 https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-kottedzhnaya-id8989862/	АН "АДИТУМ-РИЭЛТ", тел. 8-953-391-96-90 (Ольга Николаевна) https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-yasnaya-id8980669/
Цена аналога, руб.	500000	540000	1000000	570000
Цена 1 кв.м., руб.	625	675	714,29	712,5

13.3 Особенности общей долевой собственности

Отношения собственников при владении имуществом, находящемся в общей собственности, регулируются нормами главы 16 ГК РФ.

В соответствии со ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 ГК РФ.

В соответствии со ст. 250 ГК РФ:

- При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.
- Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 Гражданского Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.
- Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

- При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

- Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

Правила настоящей статьи применяются также при отчуждении доли по договору мены.

Если продавец назначает явно завышенную цену, не желая продать долю сособственнику, а после его отказа купить долю при продаже доли постороннему лицу сбрасывает цену, то это обстоятельство может служить основанием для применения последствий, предусмотренных п. 3 ст. 250 ГК РФ, так как нарушено преимущественное право покупки, т.е. сособственник в течение трех месяцев может требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Если доля продана с нарушением преимущественного права покупки (например, продавец не уведомил остальных сособственников о продаже доли, или не дождался истечения выжидательного срока, или продал долю постороннему лицу на иных, более льготных условиях, чем те, которые были предложены сособственникам), то любой другой участник общей собственности в течение трех месяцев может в судебном порядке требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя. Указанный трехмесячный срок, в отличие от сроков, предусмотренных п. 2 ст. 250 ГК, является специальным сроком исковой давности. Начало его течения определяется по общим правилам п. 1 ст. 200 ГК РФ. На этот срок распространяются правила о приостановлении, перерыве и восстановлении сроков исковой давности (п. 2 ст. 197 ГК РФ).

В соответствии со ст. 252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между участниками по соглашению между ними. Если соглашение о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них не достигнуто, участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Далее норма ст. 252 ГК РФ устанавливает, что, если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба общему имуществу, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности. И, по общему правилу, только с согласия сособственника допускается выплата денежной компенсации вместо выдела доли в натуре.

Однако законодатель предусмотрел, что в случае, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может обязать остальных участников долевой собственности выплатить собственнику компенсацию без его согласия (абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ). Разумеется - по инициативе остальных собственников.

Обратим внимание, что только при одновременном наличии всех вышеперечисленных условий согласие собственника не принципиально. При этом, бремя доказывания их наличия лежит на проявивших инициативу собственниках.

Существенный интерес в использовании, а точнее его отсутствие, доказывается фактом наличия в собственности у ответчика другого жилого помещения. Также должна иметь место конкуренция с существенным интересом истцов, который наличен, так как это их единственное жилье. Немаловажен и факт проживания ответчика в спорном жилом помещении, а точнее, история его проживания там. Попытки ответчика вселиться, возможно, имеют своей единственной целью возникновение обстоятельства фактического проживания.

«Незначительность» в смысле применения абз. 2 п. 4 ст. 252 определяется только судебной практикой. В Определении Верховного суда РФ от 24.10.2006 № 56-В06-17 рассмотрена ситуация принудительного прекращения права собственности на долю, составляющую ¼ от жилого помещения. Там же содержится принципиальное для автора вопроса заключение: «Доводы, основанные на том, что применение положений, содержащихся в абзаце 2 пункта 4 ст. 252 ГК РФ допустимы лишь в отношении участника, требующего выдела из общего имущества принадлежащей ему доли, основаны на неправильном толковании норм права... В исключительных случаях ... для восстановления нарушенных прав и законных интересов других сособственников ... (законодатель) распространил действие данной нормы как на требования собственника выделенной доли, так и на требования остальных участников долевой собственности».

Резюмируя изложенное, делаем важный вывод – сособственники могут самостоятельно инициировать через суд принудительное лишение собственности при соблюдении условий, предусмотренных законодателем.

На вопросе стоимости остановимся отдельно.

Нередко в журналах и газетах можно встретить объявления о продаже одной четвертой или даже одной шестой доли в однокомнатной квартире. Продать такое жилье практически невозможно. Как правило, размер доли должен соответствовать площади одной из комнат. Отдельные комнаты покупаются часто, так как люди разводятся, съезжаются, разъезжаются и не всегда имеют средства на полноценное жилье. Часто доли в квартирах приобретают родители для своих детей-студентов. Это своеобразное вложение денег, первая ступенька к приобретению настоящей квартиры.

Если все комнаты разные по площади и не соответствуют долям, покупатель в будущем может столкнуться с ситуацией, когда его попросят переселиться, допустим, из большей комнаты в меньшую. Так как доли не закреплены за конкретными комнатами, все жильцы в равной степени имеют право пользоваться квартирой. Чтобы избежать подобной ситуации, можно перевести доли в комнаты, заключив соглашение в юстиции. Тогда в свидетельстве о праве собственности будет прописано, что вам принадлежит не одна вторая или одна третья доля квартиры, а, к примеру, комната №2, обозначенная в техническом паспорте. В этом случае покупатель станет собственником уже конкретного объекта, откуда его нельзя будет переселить в другую комнату. Но, к сожалению, такие соглашения заключаются крайне редко. Если один из собственников начинает продажу своей доли, остальные жильцы, как правило, не идут ему навстречу. Для того чтобы оформить соглашение, необходимо собрать всех соседей в юстиции.

Кем являются покупатели долей в квартирах? Их условно можно разделить на несколько групп:

В первую очередь доли в квартире приобретают родственники – те, кто уже проживает на данной территории

Вторая - это люди, покупающие долю для пользования ею по прямому назначению (для проживания). Они заранее подготовлены к конфликту с другим сособственником и полагают, что отвоюют в «кастрюльных войнах» полагающиеся им как собственникам нормальные условия существования в этой квартире. Если доля теоретически не может быть выделена по решению суда в отдельную комнату, то подобные покупатели таким вариантом не интересуются.

Третья группа покупателей – профессиональные рейдеры, приобретающие доли для того, чтобы в дальнейшем, применяя отработанные технологии, вынудить собственника доли прийти к разрешению возникшей ситуации в их пользу. Т.е. «сильного» ставят в позицию «слабого» в данном конфликте и навязывают необходимые условия. Подобным покупателям интересна любая доля, если цена будет соответствующей. Бывает, что неуступчивый сособственник жилплощади потом часто сожалеет, вспоминая, как он раньше прессинговал другого собственника и упустил практическую возможность, чтобы с ним сговориться. Порой он сам вынужден производить продажу доли квартиры по цене значительно ниже рыночной.

Исходя из этого, рынок продажи имущества, находящегося в долевой собственности, крайне специфичен. Данные сделки носят, в основном, спекулятивный характер (покупаются для перепродажи после выделения долей в натуре, если провести данное действие позволяет размер приобретаемой доли).

Многие собственники при продаже доли квартиры осуществляют полную оценку квартиры, высчитывая размер своей доли от этой стоимости и пытаясь продавать по такой цене. Разумеется, в случае продажи квартиры полностью, достигнуть подобной договоренности с другим сособственником обычно не выходит. Те проблемы, которые продавец хочет повесить на покупателя, стоят реально значительных денег. К тому же покупателей всегда меньше, чем продавцов. Финансовые вложения в доли довольно рискованны. Оттого-то на рынке долей всегда «правят бал» покупатели.

Оценка доли осуществляется по следующему принципу:

а) В теории наличествует возможность установить порядок пользования в виде выделения в пользование отдельной комнаты (комнат). Например, в двухкомнатной квартире с изолированными комнатами жилой площадью 18 и 12 кв. метров продается $\frac{1}{2}$ доли. За точку отсчета принимаем

не большую комнату, а меньшую. Если продавец найдет прямого покупателя, который приобретет данную долю для проживания, то стоимость доли будет равняться 60 - 70% от стоимости такой же комнаты в обычной коммунальной квартире. И здесь покупатель обязан себе уяснить, что доля в квартире гораздо хуже коммунальной комнаты, потому что, как указывалось выше, он никогда не может быть уверен, что другой собственник доли не пожелает войти в его комнату, взломав замки. Т.е. продавец должен перехитрить такого покупателя, чтобы тот не ведал о столь тонком моменте.

Скидка от 20 до 40% станет неплохим аргументом в пользу приобретения комнаты не в коммуналке, а в виде доли. Может, эта скидка представляется большой, но следует реально оценивать все минусы комнаты в виде доли. Комнату в виде доли потенциальному покупателю нужно будет определить через исковой заявление в суд, её нельзя будет рассматривать как залог в кредитных операциях с банками, плюс плохие отношения с соседом, т.е. это заведомо конфликтная недвижимость.

В целом, продажа доли квартиры – не сложная сделка, а комната в виде доли – это не слишком ликвидный товар. И покупателя на такую долю отыскать нелегко. Можно, разумеется, пытаться сделать это самостоятельно через размещение частных объявлений или обратиться в риэлтерское агентство, которое возьмется за продажу доли квартиры. Но зачастую продать подобным путём долю не получается.

Можно также обратиться к риэлторам, которые выкупят искомую долю сразу, но по более низкой цене 30-50% от стоимости соответствующей комнаты в коммуналке. Разброс цен настолько велик из-за того, что при оценке доли дополнительно учитывается ряд других факторов (*возможная степень сопротивляемости другого сосособственника из-за его характера и социального статуса, ликвидность квартиры в целом, наличие несовершеннолетних сосособственников, присутствие на этот момент иных предложений о продаже долей и т.д.*).

б) Иногда невозможно установить порядок пользования в виде отдельной комнаты. Тогда обращаться в агентство или искать прямого покупателя следует лишь в случае, если продавец не только имеет свободный доступ в помещение, но и контролирует квартиру целиком. Такая доля определяется на рынке уже не как доля для проживания, а как «доля под прописку».

Из анализа рынка так же выявлено, что доли маленького размера, которые не позволяют выделить жилую площадь в натуре (комнату), приобретаются в основном на рынке для целей оформления постоянной регистрации по месту жительства, поскольку доли такого размера не позволяют физически пользоваться недвижимым имуществом для цели проживания. Дисконт на доли такого размера максимальный.

Как только человек становился собственником части квартиры, хотя бы даже самой небольшой, он имел право в ней прописаться. Вступивший в силу в 2005 году Жилищный кодекс внес в эту практику свои коррективы. Теперь на купленной доле удастся прописаться лишь не иначе как с согласия соседей. Вот и получается, что и недвижимость у человека в собственности есть, а прописаться на ней самостоятельно, не заручаясь одобрением посторонних, он не может. Подстраховаться от ситуации, когда «соседи против», покупатель может только тем же способом, что и продавец перед тем, как выставить долю на рынок, — пообщавшись с другими собственниками. Разумеется, можно купить долю, а потом, если собственники окажутся против вашей прописки, добиваться ее через суд. Но кто сможет сказать, каких затрат, сил и нервов это будет стоить. Как гласит та же 247-я статья Гражданского кодекса, суд может постановить, что у нового сосособственника есть право проживать в данной квартире, поскольку ему негде жить или у человека имеются несовершеннолетние дети. В этом случае то, что остальные сосособственники против его вселения, никакого значения иметь не будет. Но не стоит забывать, что суд рассматривает среди прочего и дополнительные обстоятельства. Если, например, сам собственник никакой недвижимости не имеет, но вот у его жены есть квартира, то в этом случае суд может сторону нового владельца и не принять.

Очевидно, сумма стоимости всех долей в квартире может подпадать со стоимостью всей квартиры только в одном случае, а именно: при одновременной продаже всех долей, т.е. отчуждении всей квартиры как самостоятельного объекта. Специалисты, при условии, что имеется такая возможность, советуют собственникам продавать квартиру все-таки не долями, а целиком, а потом поделить сумму между владельцами в зависимости от размера принадлежащей им доли. Ведь

только в таком случае квартиру удастся продать по рыночной цене. А чтобы подстраховаться от обмана при разделе вырученных денег, для двух совладельцев рекомендуют использовать разные банковские ячейки [30-33].

14. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов

14.1. Принятые термины и обозначения

Объект оценки – это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность участия в гражданском обороте.

Цена объекта – это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

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

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

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

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

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

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

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

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

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Под **ликвидационной стоимостью** понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

14.2. Порядок проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

5) составление отчета об оценке.

14.3. Методология определения рыночной стоимости объекта

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости в мировой практике применяют три основных подхода.

Затратный – оценка с точки зрения затрат;

Сравнительный – оценка по прямому сравнению продаж аналогичных объектов;

Доходный – оценка с точки зрения ожидаемого дохода.

Каждый из методов базируется на своих собственных подходах и приемах, необходимых для определения стоимости оцениваемого объекта. Применение того или иного метода обусловлено видом оцениваемого имущества, а также количеством доступных данных и степенью их надежности. Оценщик сам определяет метод оценки.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки необходимо определить следующий порядок действий:

1. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости (полное право собственности);
2. Выделение рыночной стоимости земельного участка (полное право собственности);
3. Определение рыночной стоимости доли (1/3) в праве общей долевой собственности.

14.3.1. Затратный подход

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.

Предполагается, что стоимость объекта оценки, определенная в затратном подходе, соответствует его рыночной стоимости. Такое предположение психологически оправданно, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности – утверждение об этом содержит один из основополагающих принципов оценочной деятельности – принцип замещения.

Затратный подход наиболее предпочтителен и способен дать надежные результаты оценки недвижимости в следующих случаях:

недостаточности информации о состоявшихся сделках или неразвитом сегменте рынка, к которому относится данный объект недвижимости;

- при оценке уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, библиотек, музеев и т.д.);

- при оценке объектов незавершенного строительства;

- при оценке новых объектов.

А также этот подход оказывается наиболее приемлемым при переоценке основных фондов, при оценке в целях налогообложения и страхования, продажи имущества на открытых торгах, судебном разделе имущества, и, кроме того, для бухгалтерского учета основных фондов.

Затратный подход оценки недвижимости реализуется последовательно:

1. Определяется стоимость участка земли.

2. Определяются затраты на воспроизводство здания, помещения или сооружения.

3. Определяется величина накопленного (совокупного) износа объекта оценки.

4. Совокупный износ объекта оценки – это сумма физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Он выражается в старении, изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Под функциональным устареванием понимается уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Внешнее (экономическое) устаревание – это обесценение объекта, обусловленное негативным влиянием изменившейся внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

5. Определяются затраты, на воспроизводство объекта оценки с учетом износа и устареваний.

6. Устанавливается стоимость объекта оценки как сумма затрат, указанных в п.5 и стоимости прав на земельный участок.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. В настоящее время затраты на строительство жилых домов и коттеджей не отражают ситуацию на рынке недвижимости, поэтому расчет рыночной стоимости объекта оценки № 1 с помощью затратного подхода не производится.

Объект оценки №2 – земельный участок. Методика оценки земельных участков не предполагает применение затратного подхода. В связи с этим, затратный подход не использовался при определении рыночной стоимости объекта оценки №2.

14.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу.

Этот подход базируется на 3-х принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью анализа рыночных цен продаж (а при отсутствии таковых, то и цен предложений) аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта, полагая, что аналогичный объект недвижимости будет продан примерно за ту же цену – при условии, конечно, что данный сегмент рынка не претерпел существенных изменений и соответствует условиям свободной конкуренции.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать от-

каз от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Основное преимущество данного подхода заключается в том, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи аналогичных объектов, которые определяются рынком, т.е. являются реальным отражением спроса и предложения. Оценщик в данном случае ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом.

Практическое применение сравнительного подхода возможно только при наличии развитого рынка недвижимости. При отсутствии такого рынка или его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным или обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение подхода нецелесообразно.

Данный подход использовался для расчета рыночной стоимости объектов оценки.

14.3.3. Доходный подход

Так как одной из целей приобретения объектов недвижимости потенциальным покупателем является получение будущих доходов, то одним из 3-х подходов определения стоимости оцениваемого объекта является доходный подход, при котором рыночная стоимость объекта определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемой недвижимостью.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить и связанные с объектом оценки расходы.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход к оценке наиболее применим к объектам, в отношении которых инвестор ориентируется на коммерческое их использование или рассматривает в качестве объектов инвестирования.

Данный подход базируется на следующих принципах:

Принцип ожидания, гласящий, что инвестор вкладывает средства в объект сегодня, т.к. ожидает получить поток доходов от объекта собственности в будущем. Таким образом, оцениваемая стоимость – это текущая стоимость всех будущих доходов.

Принцип замещения характеризует точку зрения информированного покупателя, который не заплатит за объект сумму, большую стоимости аналогичного объекта одинаковой полезности. Исходя из этого принципа ясно, что арендная плата, величины затрат, ставка дисконтирования, коэффициент капитализации для оцениваемого объекта определяются аналогичными показателями на рынке.

Принцип спроса и предложения утверждает, что цена недвижимости, а также стоимость ее аренды, определяются соотношением спроса и предложения на данном сегменте рынка. Исходя из этого принципа, можно определить и потоки денежных средств и их отношение к стоимости, так и тенденции их изменения.

Имеются два метода превращения дохода, получаемого от владения недвижимостью, в стоимость оцениваемого объекта:

Метод прямой капитализации, основанный на использовании ставки капитализации. Данный метод используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы.

Метод дисконтирования денежных потоков, основанный на применении ставки дисконтирования будущих доходов от владения имуществом. Этот метод применим, когда рынок и доход нестабильны или когда объекты оценки находятся в стадии строительства или реконструкции.

Главным недостатком подхода является то, что он основан на прогнозных данных, а не на фактических. В условиях нестабильной российской экономики осуществление точного прогнозирования представляется весьма сложным. Основное преимущество доходного подхода заключается в том, что только он оценивает будущую доходность объекта оценки.

Анализ рынка не выявил достаточного количества предложений по аренде жилых домов и земельных участков по городу Омску. Это делает невозможным использование доходного подхода при расчете стоимости объектов оценки.

15. Расчет рыночной стоимости объектов оценки

15.1. Сравнительный подход

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

Основная часть информации об аналогах черпалась из объявлений об их продаже, необходимая дополнительная информация была получена из телефонных переговоров с лицами, осуществляющими реализацию данных объектов, согласно представленной контактной информации. Вся информация об аналогах была актуализирована на дату оценки. За единицу сравнения оценщиком принят 1 кв.м. общей площади объектов, как наиболее объективный показатель для объектов аналогичного назначения.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и каждым объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает. Последовательность проведенных расчетов представлена в таблице:

Характеристика	Единый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Описание	Единый объект недвижимости - коттедж и земельный участок, расположенные по адресу: г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45	Коттедж, площадью 635 кв.м., земельный участок площадью 1920 кв.м. Расположен по адресу: г. Омск, ул. 7-я Солнечная	Коттедж, площадью 700 кв.м., земельный участок площадью 1000 кв.м. Расположен по адресу: г. Омск, ул. 8-я Солнечная	Коттедж, площадью 393 кв.м., земельный участок площадью 1000 кв.м. Расположен по адресу: г. Омск, ул. 9-я Любинская	Коттедж, площадью 396 кв.м., земельный участок площадью 1000 кв.м. Расположен по адресу: г. Омск, ул. 9-я Любинская
Источник информации		АН "МИАРД", тел. 72-07-20 (Наталья Васильевна)	АН "БУТЕРИН", тел. 59-90-99 (Оксана)	Персона для контакта: Александр, тел. 8-913-964-60-01	АН "ОСИПОВ И ПАРТНЕРЫ", тел. 25-73-71 (Юлия Игоревна)
		https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/kottedzh-ul-solnechnaya-7-ya-id8867545/	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/kottedzh-ul-8-ya-solnechnaya-id8882889/	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-omsk-179441715	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/kottedzh-ul-9-ya-lyubinskaya-id7608022/
Цена аналога, руб.		15 500 000,00	15 500 000,00	10 500 000,00	9 340 000,00
Цена 1 кв.м., руб.		24 409,45	22 142,86	26 717,56	23 585,86
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка %					
Скорректированная стоимость		24409,45	22142,86	26717,56	23585,86
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка %					
Скорректированная стоимость		24409,45	22142,86	26717,56	23585,86
Возможность торга		Уместен	Уместен	Уместен	Уместен
Корректировка %		-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная стоимость		21236,22	19264,29	23244,28	20519,70
Дата	авг.18	авг.18	авг.18	авг.18	авг.18
Корректировка %					
Скорректированная стоимость		21236,22	19264,29	23244,28	20519,70

Местоположение	г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45	г. Омск, ул. 7-я Солнечная	г. Омск, ул. 8-я Солнечная	г. Омск, ул. 9-я Любинская	г. Омск, ул. 9-я Любинская
Корректировка %					
Скорректированная стоимость		21236,22	19264,29	23244,28	20519,70
Тип жилого дома	кирпич	кирпич	кирпич	брус	кирпич
Корректировка %				7,7%	
Скорректированная стоимость		21236,22	19264,29	25034,09	20519,70
Площадь, кв.м.	614	635	700	393	396
Корректировка %		0,63%	2,48%	-8,01%	-7,87%
Скорректированная стоимость		21370,01	19742,04	23028,86	18904,80
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка %					
Скорректированная стоимость		21370,01	19742,04	23028,86	18904,80
Коммуникации	электричество, отопление, водопровод, канализация, газоснабжение	электричество, отопление, водопровод, канализация, газоснабжение	электричество, отопление, водопровод, канализация, газоснабжение	электричество, отопление, водопровод, канализация, газоснабжение	электричество, отопление, водопровод, канализация, газоснабжение
Корректировка %					
Скорректированная стоимость		21370,01	19742,04	23028,86	18904,80
Отделка	Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	Улучшенная отделка (с элементами дизайна)	Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	Улучшенная отделка (с элементами дизайна)
Корректировка руб.		1312,5	0	0	1312,5
Скорректированная стоимость		22682,51	19742,04	23028,86	20217,30
Площадь земельного участка, кв.м.	1801	1 920,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00
Стоимость земельного участка, руб.*	598				
Корректировка, руб.		-112,07	684,28	1218,82	1209,59
Скорректированная стоимость		22 570,44	20 426,32	24 247,68	21 426,89
Среднее значение по аналогам, руб./кв.м.	22 167,84				
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.	13 611 053,76				
Стоимость единого объекта недвижимости, округленно, руб.	13 610 000,00				

**Стоимость 1 кв.м. земельного участка рассчитана в таблице ниже и составляет 598 руб. (средняя цена предложения 1 кв.м. после введения корректировки на торг и на площадь).*

Характеристика	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Описание	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для коттеджного строительства. Площадь: 1801 кв.м. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК "Акция"	Земельный участок. ИЖС. Площадь: 800 кв.м. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. 11-я Солнечная	Земельный участок. ИЖС. Площадь: 800 кв.м. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. 11-я Солнечная	Земельный участок. ИЖС. Площадь: 1400 кв.м. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. Коттеджная	Земельный участок. ИЖС. Площадь: 800 кв.м. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. Ясная
Источник информации		АН "МЕГАПОЛИС", тел. 8-962-058-44-54	АН "ПРАВОВОЙ ЦЕНТР", тел. 48-06-78 (Александр)	АН "ДОМСК", тел. 90-45-45	АН "АДИТУМ-РИЭЛТ", тел. 8-953-391-96-90 (Ольга Николаев-

		https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-11-ya-solnechnaya-id9028856/	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-11-ya-solnechnaya-id7965571/	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-kottedzhnaya-id8989862/	на) https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-yasnaya-id8980669/
Цена аналога, руб.		500000	540000	1000000	570000
Цена 1 кв.м, руб.		625	675	714,29	712,5
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка %					
Скорректированная стоимость		625	675	714,29	712,5
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка %					
Скорректированная стоимость		625	675	714,29	712,5
Возможность торга		Уместен	Уместен	Уместен	Уместен
Корректировка %		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость		575	621	657,15	655,5
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка %					
Скорректированная стоимость		575	621	657,15	655,5
Разрешенное использование	для коттеджного строительства	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
Корректировка %					
Скорректированная стоимость		575	621	657,15	655,5
Дата	авг.18	авг.18	авг.18	авг.18	авг.18
Корректировка %					
Скорректированная стоимость		575	621	657,15	655,5
Местоположение	г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК "Акция"	г. Омск, ул. 11-я Солнечная	г. Омск, ул. 11-я Солнечная	г. Омск, ул. Коттеджная	г. Омск, ул. Ясная
Корректировка %					
Скорректированная стоимость		575	621	657,15	655,5
Площадь, кв.м.	1801	800	800	1400	800
Корректировка %		-6,3%	-6,3%		-6,3%
Скорректированная стоимость		538,78	581,88	657,15	614,20
Среднее значение по аналогам, руб./кв.м.	598,00				
Стоимость объекта оценки №2, руб.	1 076 998,00				
Стоимость объекта оценки №2, округленно, руб.	1 080 000,00				

Единый объект недвижимости

Состав передаваемых прав. При совершении сделки купли-продажи с оцениваемым объектом и аналогами №№1-4 будет передаваться полное право собственности на жилой дом и земельный участок. Таким образом, корректировка на данный элемент сравнения не вводится.

Условия финансирования. При совершении сделки купли-продажи с оцениваемым объектом и аналогами, не предусмотрено нетипичных (нерыночных) условий финансирования сделки, будь то льготное кредитование продавцом покупателя или платеж эквивалентом денежных средств. Таким образом, корректировка на данный элемент сравнения не вводится.

Возможность торга. Об аналогах имеется лишь информация о величине цены предложения. Так как окончательная величина скидки на торг устанавливается в процессе переговоров перед заключением договора купли-продажи объекта и является индивидуальной величиной, зависящей от целого ряда субъектив-

ных факторов. По итогам проведенного НП «Омская коллегия оценщиков» исследования было установлено, что для коттеджей величина торга варьируется в пределах 3,2-13,0% [15]. Учитывая нестабильную экономическую ситуацию, стагнацию рынка, низкую покупательскую способность корректировка принята на уровне максимального значения.

Дата. Дата оценки, дата публикации объявлений о продаже аналогов и (или) дата их актуализации – август 2018 г. Поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводится.

Местоположение. Оцениваемый объект и аналоги №№1-4 расположены в Кировском АО, в окружении индивидуального жилого сектора, с хорошо развитой социальной инфраструктурой, наличием автомобильных подъездных путей, вследствие чего все представленные аналоги имеют сопоставимый уровень привлекательности для размещения индивидуального жилого дома. Поэтому корректировка на данный элемент сравнения для вышеуказанных аналогов не вводится.

Тип дома. Объект оценки и аналоги №№1,2,4 каркасные дома, тогда как аналог №3 – брусовой дом. Корректировка вводилась согласно сборнику НП «Омская коллегия оценщиков» за 1 квартал 2018г.

Объекты аналоги Объекты оценки	Кирпич	Монолит	Панель	Бревенчатый (брусовой)	Каркасно- засыпной
Кирпич	1	1,018	1,028	1,077	1,097
Монолит	0,982	1	1,009	1,057	1,078
Панель	0,973	0,991	1	1,048	1,068
Бревенчатый (брусовой)	0,929	0,946	0,954	1	1,019
Каркасно-засыпной	0,911	0,928	0,937	0,981	1

Для аналога №1 корректировка составит: +7,7% [15].

Площадь. Цена объектов недвижимости зависит от их площади. Наблюдается снижение средней цены 1 кв.м. при увеличении площади объектов. Корректировка на площадь на основании сборника «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом» [29] определяется по формуле:

$$((S_{oo}/S_{ia})^b - 1) * 100$$

Где:

S_{oo} - площадь объекта оценки;

S_{ia} - площадь объекта аналога;

b - коэффициент торможения.

Значение коэффициента торможения b для жилых объектов на основании сборника «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом» [29] составляет: -0,187.

Следовательно, корректировка для аналогов составляет:

- аналог №1: (614,00 кв.м. / 635,00 кв.м.)^{-0,187} = +0,63%;

- аналог №2: (614,00 кв.м. / 700,00 кв.м.)^{-0,187} = +2,48%;

- аналог №3: (614,00 кв.м. / 393,00 кв.м.)^{-0,187} = -8,01%;

- аналог №4: (614,00 кв.м. / 396,00 кв.м.)^{-0,187} = -7,87%.

Техническое состояние. Объект оценки и аналоги №№1-4 находятся в хорошей состоянии, имеют сопоставимые износы основных конструктивных элементов здания, в частности стен, фундаментов, перекрытий, кровли, систем инженерного снабжения и проч., следовательно, для данных аналогов корректировка не вводится.

Коммуникации. Наличие или отсутствие коммуникаций влияет на рыночную стоимости дома. У объекта оценки и аналогов имеется схожий набор коммуникации, корректировка не вводится.

Отделка. Безусловным фактором, влияющим на стоимость жилого объекта, является наличие и уровень его внутренней отделки (ремонта). За исходное значение приняты объекты, требующие полного ремонта, без отделки. Качество ремонта сегментировано по четырем основным категориям. Ниже представлены сводные результаты экспертного опроса, проведенного НП «Омская коллегия оценщиков» в виде диапазона и средних значений стоимости [15]:

Корректировки на качество отделки

Уровень ремонта квартир	Минимум	Максимум	Среднее
Квартира требует полного ремонта (без отделки)	0 т.р./кв.м.	0 т.р./кв.м.	0 т.р./кв.м.
Удовлетворительная отделка (эконом) (самые «элементарные» и недорогие материалы)	2,0 т.р./кв.м.	3,3 т.р./кв.м.	2,5 т.р./кв.м.
Хорошая отделка (стандарт) («массовые» отделочные материалы в среднем ценовом сегменте)	3,0 т.р./кв.м.	5,5 т.р./кв.м.	4,2 т.р./кв.м.
Улучшенная отделка (с элементами дизайна) (качественные и брендовые материалы, работы выполнялись профессионалами)	5,5 т.р./кв.м.	9,0 т.р./кв.м.	7,3 т.р./кв.м.
Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы) (элитные материалы, работы выполнялись профессионалами)	от 9,0 т.р./кв.м.		

Состояние отделки оцениваемой квартиры устанавливалось в результате визуального осмотра с учетом рекомендаций НП «Омская коллегия оценщиков» по определению величины корректировки на отделку. Качество ремонта аналогов оценивалось на основе объявлений о продаже и дополнительных пояснений риэлторов и собственников квартир. С учетом рекомендаций НП «Омская коллегия оценщиков» по определению величины корректировки на отделку приняты следующие значения затрат:

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Отделка	Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	Улучшенная отделка (с элементами дизайна)	Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	Улучшенная отделка (с элементами дизайна)
затраты на отделку	9000	7250	9000	9000	7250

Экспертным путем было выявлено отсутствие прямой зависимости изменения рыночной стоимости от качества отделки, определяемое через величину затрат на ремонтные работы. Таким образом, при расчете корректировки на качество существует необходимость коррекции величины расходов на отделочные работы в сторону уменьшения. Экспертами были разработаны корректирующие коэффициенты, которые для жилой недвижимости находятся в интервале от 1 до 0,5 [15]. Для расчетов корректирующий коэффициент принят на уровне 0,75. Таким образом, корректировки для аналогов составят:

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
состояние отделки	Улучшенная отделка (с элементами дизайна)	Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	Улучшенная отделка (с элементами дизайна)
значение корректировки	1312,5	0	0	1312,5

Площадь земельного участка. Площадь земельного участка единого объекта недвижимости отличается от площади земельных участков аналогов. Расчет средней цены 1 кв.м. земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости, после введения корректировки на торг, произведен в таблице выше и составляет 1894,26 руб. Оценщик считает допустимым использовать данную величину для введения корректировки на площадь земельного участка для аналогов №№1-4 поскольку площади земельных участков единого объекта недвижимости и аналогов №№1-4 попадают в один интервал площадей – до 1000 кв.м. Таким образом, корректировка на площадь земельного участка для аналогов №№1-4 составляет:

- аналог №1: $((1801,00 \text{ кв.м.} - 1920,00 \text{ кв.м.}) * 598,00 \text{ руб./кв.м.}) / 635,00 \text{ кв.м.} = -112,07 \text{ руб.}$
- аналог №2: $((1801,00 \text{ кв.м.} - 1000,00 \text{ кв.м.}) * 598,00 \text{ руб./кв.м.}) / 700,00 \text{ кв.м.} = +684,28 \text{ руб.}$
- аналог №3: $((1801,00 \text{ кв.м.} - 1000,00 \text{ кв.м.}) * 598,00 \text{ руб./кв.м.}) / 393,00 \text{ кв.м.} = +1218,82 \text{ руб.}$
- аналог №4: $((1801,00 \text{ кв.м.} - 1000,00 \text{ кв.м.}) * 598,00 \text{ руб./кв.м.}) / 396,00 \text{ кв.м.} = +1209,59 \text{ руб.}$

Объект оценки №2

Состав передаваемых прав. При совершении сделки купли-продажи с оцениваемым объектом и аналогами №№1-4 будет передаваться полное право собственности на земельный участок. Таким образом, корректировка на данный элемент сравнения не вводится.

Условия финансирования. При совершении сделки купли-продажи с объектом оценки и аналогами №№1-4, не предусмотрено нетипичных (нерыночных) условий финансирования сделки, будь то льготное кредитование продавцом покупателя или платеж эквивалентом денежных средств. Таким образом, корректировка на данный элемент сравнения не вводится.

Возможность торга. Об аналогах имеется лишь информация о величине цены предложения. Окончательная величина скидки на торг устанавливается в процессе переговоров перед заключением договора купли-продажи объекта и является индивидуальной величиной, зависящей от целого ряда субъективных факторов. По итогам проведенного НП «Омская коллегия оценщиков» исследования было установлено, что для земельных участков под жилую индивидуальную застройку величина торга варьируется в пределах 3,9-12,1% [15]. Корректировка принята на уровне среднего значения.

Категория. Категория объекта оценки и аналогов №№1-4 – земли населенных пунктов. Таким образом, корректировка на данный элемент сравнения не вводится.

Разрешенное использование. Разрешенное использование объекта оценки и аналогов №№1-4 совпадает. Таким образом, корректировка на данный элемент сравнения не вводится.

Дата. Дата оценки, дата публикации объявлений о продаже аналогов и (или) дата их актуализации – август 2018 г. Поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводится.

Местоположение. Оцениваемый объект и аналоги №№1-4 расположены в непосредственной близости друг от друга в окружении индивидуального жилого сектора, с хорошо развитой социальной инфраструктурой, наличием автомобильных подъездных путей, вследствие чего все представленные аналоги имеют сопоставимый уровень привлекательности для размещения индивидуального жилого дома. Поэтому корректировка на данный элемент сравнения для вышеуказанных аналогов не вводится.

Площадь. Цена земельных участков зависит от их площади. Наблюдается снижение средней цены 1 кв.м. земельных участков при увеличении площади земельных участков. Зависимость цены от площади в рассматриваемом сегменте (земли населенных пунктов) принята Оценщиком на основании сборника «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости города Омска» за 1 квартал 2018 г., разработанного НП «Омская коллегия оценщиков» [15]:

Площадь объекта аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.					
	до 1 000	от 1 000 до 5 000	от 5 000 до 10 000	от 10 000 до 50 000	от 50 000 до 500 000	свыше 500 000
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка площадью до 1 000 кв.м. (%)	0%	4%-9% Среднее -6,3%	8%-14% Среднее - 10,6%	14%-19% Среднее -16,4%	19%-25% Среднее - 21,9%	25%-32% Среднее - 28,3%

Площадь объекта оценки и аналога №3 относится к интервалу – от 1 000 до 5 000 кв.м., тогда как аналоги №№1,2,4 относятся к интервалу до 1000 кв.м., вводим корректировку для аналогов №№1,2,4: -6,3%.

Таким образом, рыночная стоимость единого объекта недвижимости (жилой дом и земельный участок), определенная сравнительным подходом, округленно составляет:

13 610 000 (тринадцать миллионов шестьсот десять тысяч) рублей.

№ п/п	Наименование	Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом (округленно), руб.
1	Единый объект недвижимости – жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45 В том числе:	13 610 000
2	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для коттеджного строительства. Площадь: 1801 кв.м. Адрес (местоположение): Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК «Акция»	1 080 000

Определение рыночной стоимости доли в праве общей долевой собственности

Для определения рыночной стоимости 1/3 доли в праве общей долевой собственности на единый объект недвижимости Оценщик провел анализ возможных вариантов развития дальнейших событий, которые имеют непосредственное влияние на стоимость оцениваемого объекта.

В общей практике выделяют два сценария, согласно которым возможна реализация долей в праве собственности.

Сценарий А). Одновременная реализация всеми сособственниками своих долей в общей долевой собственности. В этом случае фактически будет осуществляться реализация объекта недвижимости – конкретного имущества, а покупатель приобретет полное право собственности на весь жилой объект. В этом случае, стоимость доли в праве общей долевой собственности равна пропорциональной части от рыночной стоимости объекта недвижимости.

Сценарий Б). Реализация доли как самостоятельного объекта права, без одновременной реализации долей остальными участниками общей долевой собственности. При данном сценарии развития событий необходимо учитывать характеристики данной доли как товара, ликвидность ее на рынке, а также специфические особенности рынка подобных имущественных прав. Как указано в разделе «Анализ рынка», сами по себе единичные доли - малоликвидный товар, они не пользуются высоким спросом на рынке, поскольку влекут за собой ряд сложностей, решение которых зачастую возможно только в судебном порядке (что требует моральных, материальных и временных затрат). В данном случае стоимость доли будет определяться по формуле:

$$PC \text{ доли} = PC * \text{размер доли} * (1 - \text{скидка})$$

В рассматриваемом случае будет иметь место сценарий Б, 1/3 доля будет реализовываться на открытом рынке. В этом случае перед Оценщиком встает задача обоснования величины скидки. Для этого был произведен расчетный анализ.

Для определения величины скидки на стоимость доли Оценщик использовал метод парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов, идентичных почти во всем, за исключением одной, как правило, характеристики. В основе данного метода лежит следующее логическое рассуждение: если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию. При анализе рынка недвижимости г. Омска не было выявлено предложений о продаже долей в коттеджах, поэтому для определения величины скидки на стоимость доли были подобраны предложения о продаже квартир и долей в квартирах. Таким образом, к каждому из предложений были подобраны максимально близкие квартиры-аналоги, продаваемые целиком. Сводная таблица результатов представлена ниже:

№ п/п пары	Адрес	Описание	Сайт/интернет-ссылка	Цена предложения, руб.	Цена приведенная (всей квартиры), тыс. руб.	Общая площадь, кв.м.	Цена за кв.м., руб.	Соотношение стоимостей	Скидка на долю, %
1	пр-кт. Карла Маркса, 71А	Продается 1/2 доли в 2-х комнатной квартире площадью 44 кв.м.	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/dolya-v-kvartire-pr-kt-karla-marksa-71a-id10338960/	550 000	1 100 000	44,0	25 000,00	0,64	36%
	пр-кт. Карла Маркса, 69	Квартира, общей площадью 45 кв.м.	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/2-komnatnaya-kvartira-pr-kt-karla-marksa-69-id9257313/	1 750 000	1 750 000	45,0	38 888,89		
2	ул. Блусевич, 21	1/2 доля квартиры, общая площадь квартиры 77 кв.м.	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/dolya-v-kvartire-ul-blusevich-21-id7636401/	850 000	1 700 000	77,0	22 077,92	0,65	35%
	ул. Блусевич, 21	Квартира, общей площадью 59 кв.м.	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/2-komnatnaya-kvartira-ul-blusevich-21-id10306904/	2 000 000	2 000 000	59,0	33 898,31		
3	ул. Шакурова, 10	1/2 доля квартиры, общая площадь квартиры 70 кв.м.	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/dolya-v-kvartire-ul-shakurova-10-id9367590/	890 000	1 780 000	70,0	25 428,57	0,65	35%
	ул. Шакурова, 10	Квартира, общей площадью 73 кв.м.	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/3-komnatnaya-kvartira-ul-shakurova-10-id9215012/	2 860 000	2 860 000	73,0	39 178,08		
4	ул. Моторостроителей, 28	1/6 доля квартиры, общая площадь квартиры 46 кв.м.	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/dolya-v-kvartire-ul-motorostroiteley-28-id7932170/	115 000	690 000	46,0	15 000,00	0,78	22%
	ул. Моторостроителей, 28	Квартира, общей площадью 45 кв.м.	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/2-komnatnaya-kvartira-ul-	860 000	860 000	45,0	19 111,11		

			motorostroiteley-28-id9354124/						
6	б-р. Архитекторов, 7 к3	1/2 доля квартиры, общая площадь квартиры 63 кв.м.	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/dolya-v-kvartire-b-r-arhitektorov-id10051288/	970 000	1 940 000	63,0	30 793,65	0,71	29%
	б-р. Архитекторов, 7 к 2	Квартира, общей площадью 63 кв.м.	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/3-komnatnaya-kvartira-b-r-arhitektorov-7-k-2-id9401340/	2 730 000	2 730 000	63,0	43 333,33		
7	ул. Лукашевича, 11А	2/3 доля квартиры, общая площадь квартиры 47 кв.м.	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/dolya-v-kvartire-b-r-arhitektorov-id10051288/	1 050 000	1 575 000	47,0	33 510,64	0,75	25%
	ул. Лукашевича, 11А	Квартира, общей площадью 45 кв.м.	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/2-komnatnaya-kvartira-ul-lukashevicha-11a-id10328290/	2 000 000	2 000 000	45,0	44 444,44		
8	ул. Мельничная, 91	1/2 доля квартиры, общая площадь квартиры 37 кв.м.	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/dolya-v-kvartire-ul-melnichnaya-91-id10212016/	400 000	800 000	37,0	21 621,62	0,59	41%
	ул. Мельничная, 91	Квартира, общей площадью 34 кв.м.	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/1-komnatnaya-kvartira-ul-melnichnaya-91-id10277297/	1 240 000	1 240 000	34,0	36 470,59		
Среднее значение								0,68249	32%

Рыночная стоимость 1/3 доли в праве общей долевой собственности:

№ п/п	Наименование	Размер доли	Размер скидки, %	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	1/3 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: Жилой дом. Площадь: общая 614 кв.м. Инвентарный номер: 1010560. Этажность: 3, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул Солнечная 10-я, д. 45	1/3	32	2 840 000
2	1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для коттеджного строительства. Площадь: 1801 кв.м. Адрес (местоположение): Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК «Акция»	1/3	32	245 000
ИТОГО:				3 085 000

Таким образом, рыночная стоимость 1/3 доли в праве общей долевой собственности на единый объект недвижимости, определенная сравнительным подходом, равна:

3 085 000,00 (три миллиона восемьдесят пять тысяч) рублей.

16. Согласование и итоговая стоимость объектов

Так как в данной оценке применялся один подход – сравнительный, то данный подход получает весовой коэффициент в итоговой величине стоимости объектов недвижимости 100%.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	Единый объект недвижимости – жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: Омская область, г. Омск, ул Солнечная 10-я, д. 45. В том числе:	3 085 000
2	1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для коттеджного строительства. Площадь: 1801 кв.м. Адрес (местоположение): Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК «Акция»	245 000

Оцениваемый объект включает в себя следующие компоненты – объекты оценки:

1. 1/3 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: Жилой дом. Площадь: общая 614 кв.м. Инвентарный номер: 1010560. Этажность: 3, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул Солнечная 10-я, д. 45.

2. 1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для коттеджного строительства. Площадь: 1801 кв.м. Адрес (местоположение): Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК «Акция»

Таким образом, используя полученные выше величины стоимостей, выделим рыночную стоимость отдельных объектов оценки:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Единый объект недвижимости – жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: Омская область, г. Омск, ул Солнечная 10-я, д. 45 В том числе:	3 085 000 (три миллиона восемьдесят пять тысяч)
1/3 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение: Жилой дом. Площадь: общая 614 кв.м. Инвентарный номер: 1010560. Этажность: 3, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул Солнечная 10-я, д. 45	2 840 000 (два миллиона восемьсот сорок тысяч)
1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для коттеджного строительства. Площадь: 1801 кв.м. Адрес (местоположение): Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК «Акция»	245 000 (двести сорок пять тысяч)

Специалист-оценщик, член СРО РОО

Шпакова Елена Владимировна

Директор ООО «Эксперт»

Шпаков Валерий Иванович

17. Литература

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом МЭР России от 20 мая 2015 г. № 297
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом МЭР России от 20 мая 2015 г. № 298
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом МЭР России от 20 мая 2015 г. № 299
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом МЭР России от 25 сентября 2014 г. № 611
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9), утвержденный Приказом МЭР России от 01 июня 2015 г. № 327
7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №721 от 17.11.2016 г.
8. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.07.2016)
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ
10. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ
11. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ
12. Свод стандартов оценки организации «Российское общество оценщиков»
13. Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Москва, 1972
14. «Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости» Изд. 1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации
15. «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости города Омска» за 1 квартал 2018 г., разработанный НП «Омская коллегия оценщиков»
16. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб.: Питер, 2001
17. Приказ Министерства имущественных отношений Омской области «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Омской области» №50-п от 20.11.2014 г.
18. <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1595>
19. <http://pkk5.rosreestr.ru/>
20. <http://www.cisstat.com/rus/macro/rus.htm>
21. <http://omsk.gks.ru>
22. <http://www.omskrielt.com>
23. <http://omsk.mlsn.ru/>
24. <http://www.avito.ru>
25. <https://www.cbr.ru/>
26. <http://www.ocenka-i.ru/korr-all/korr-pooshad-96.html>
27. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р) / Госгражданстрой, официальное издание Государственного комитета по строительству и архитектуре при Госстрое СССР. Москва, 1990
28. <http://www.omskrielt.com/articles/realty/>
29. «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом» / В.А. Вольнова – Новосибирск: изд-во «СГУВТ», 2015 г.
30. http://www.omskrielt.com/readarticle.php?article_id=1812
31. http://www.fin-a.ru/appat_dolyavkv/
32. <http://www.msk100.ru/vyidelenie-doli-v-kvartire>
33. <http://www.krasmetr.ru/press/articles/live/111/>

18. Приложения





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Шлакова Елена Владимировна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5208 № 604601, выдан 25.04.2008г.

ОУФМС России по Омской обл. в Октябрьском АО города Омска

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«04» августа 2009г., регистрационный № 005859

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «06» августа 2018 года.

Президент



С.А. Табакова

0025407 *

**ДОГОВОР № Д-65550010-5.1-000062-18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Омск,

«02» апреля 2018 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице заместителя директора Когут Оксаны Сергеевны, действующего на основании Доверенности № б/н от 30.08.2016 с одной стороны, и ООО "Эксперт", именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директор Шпаков Валерий Иванович, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 29.03.2018 (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

- а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

- а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;
- б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5000000 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	30000000 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	30000000 руб.
4.3. Для ущерба, причинённого вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	возмещению не подлежит
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	возмещению не подлежит

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

17255 руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов 18.04.2018г. по 24.00 часов 17.04.2019г.

7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 00.00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

единовременным платежом не позднее «18» апреля 2018г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.
10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- 11.1. Возобновление договора №Д-65550010-5.1-000072-17 от «08» апреля 2017 г.

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей/ застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.*

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»
Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
Подразделение:
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Омской области

Банковские реквизиты:
р/с № 40701810300030000054 в Новосибирский филиал
ПАО «РГС Банк» г. Новосибирск,
к/с 30101810800000000794 в Банк России
ИНН 7707067683
БИК 045004794

СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «Эксперт»
Адрес местонахождения:
644010, Российская Федерация, Омская обл., г. Омск, ул. Маяковского, д. 81, стр. 2, кв. 140, 141.
Банковские реквизиты:
Р/с № 40702810845000090644 в Омское отделение
№8634/0233 ПАО «Сбербанка России»
К/с 30101810900000000673 в Банк России
БИК 045209673

заместитель директора

(Козут О. С.)



Директор

(Шпаков В. И.)



Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый
Диспетчерский Центр Росгосстраха:
8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 005859 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 005859 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. **Шпакова Елена Владимировна**
Паспортные данные: Сер. 5208 №604601 выдан ОУФМС России по Омской обл. в Октябрьском АО города Омска (код подразделения - 550-003) 25.04.2008
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Объектом страхования по настоящему 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.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор 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.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**
8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:**
9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнявшим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:


Шпакова Елена Владимировна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1: _____
(Начальник отдела страхования, филиалов и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании доверенностей № 523/412-3/16 от 18.11.2016 г.
и №3174/17 от 03.04.2017г. от СПАО «АльфаСтрахование»)



Защищено | <https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/kottedzh-ul-solnechnaya-7-ya-id8867545/>

Омск Продажа Аренда Новостройки Цены Риэлторы Статьи

0 СОЗДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ВОЙТИ



Главная / Продажа домов, земельных участков / Коттеджи / Объявление №8867545

Коттедж, 635 м²
ул. 7-я Солнечная

15 500 000 Р
24 409 Р за м²

Наталья Васильевна
Агентство недвижимости
МИАРД
72-07-20
+7 (909) 536-52-26

НАПИСАТЬ

Параметры дома/участка

Площадь участка	19,2 сот.	Материал дома	прочее
Площадь общая	635 м²	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	есть
Площадь кухни	не указано	Водопровод	есть
Кол-во этажей	2	Газ	есть
Вид отопления	не указано	Канализация	есть

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	есть
Гараж	есть	Хоз. постройки	есть

Описание

Компания "Миард" предлагает кирпичный 2-этажный коттедж для большой семьи. Дом многоуровневый, 10 комнат. Есть чудесный зимний сад, сауна с бассейном, рабочий

Объявление №8867545

А У НАС В КОТТЕДЖАХ ГАЗ!
КП «БЕРЕЗОВЫЙ СТАН»
Красноварский тракт 2 км
от 30 000 р/сотка
29-20-50

Защищено | <https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/kottedzh-ul-8-ya-solnechnaya-id8882889/>

Омск Продажа Аренда Новостройки Цены Риэлторы Статьи

0 СОЗДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ВОЙТИ



Главная / Продажа домов, земельных участков / Коттеджи / Объявление №8882889

Коттедж, 700 м²
ул. 8-я Солнечная

15 500 000 Р
22 143 Р за м²

Оксана
Агентство недвижимости
БУТЕРИН
59-90-99
+7 (953) 396-88-97

НАПИСАТЬ

Параметры дома/участка

Площадь участка	не указано	Материал дома	кирпичный
Площадь общая	700 м²	Состояние дома	отличное состояние
Площадь жилая	не указано	Электричество	есть
Площадь кухни	не указано	Водопровод	есть
Кол-во этажей	2	Газ	есть
Вид отопления	газовое	Канализация	есть

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	есть
Гараж	есть	Хоз. постройки	есть

Описание

Прекрасное предложение для большой семьи или для двух семей, (имеется два отдельных входа). Кирпичный 2-этажный коттедж площадью 700/- кв.м., просторные

Объявление №8882889

А У НАС В КОТТЕДЖАХ ГАЗ!
КП «БЕРЕЗОВЫЙ СТАН»
Красноварский тракт 2 км
от 30 000 р/сотка
29-20-50

Защищено | <https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-omsk-179441715>

СБЕРБАНК Кредитная карта Mastercard Сбербанка **ОФОРМИТЬ**

10 500 000 РУБ. Коттедж на продажу
В ипотеку за 86 654 РУБ./мес. ул Любинская, 9, Кировский, Омск, Омская область, Кировский

Выбрать ипотечную программу

1 из 20

Александр
Размещает объявления: 7 лет 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 0

8 913 964-60-01

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Связаться с владельцем Показать номер

Коттедж, 1000 / 393 м²

Учень теплый и уютный дом 2 этажа и цоколь. Гараж на 2 автомобиля. Центральная канализация и водопровод. Отопление газовое. Установлено 2 газовых котла 3-х контурных, один резервный. В цоколе расположена котельная, бильярд, баня, душ, овохранилище. На первом кухня, большая гостиная со вторым светом, спальня, ванная комната с джакузи, выход на задний двор и гараж. На втором этаже две спальни, комната отдыха, кабинет и ванная комната с душем. На участке расположена беседка с мангалом и казаном, теплица и хоз. Блок. Территория вымощена тротуарной плиткой. Высажены плодовые деревья, ягоды и многое другое. Многие из техники и мебели остаются.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Омск Продажа Аренда Новостройки Цены Ризиторы Статьи

0 СОЗДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ВОЙТИ

Осипов и партнеры

Главная / Продажа домов, земельных участков / Коттеджи / Объявление №7608022

Коттедж, 396 м²
ул. 9-я Любинская

9 340 000 Р

23 586 Р за м²

Неупокоева Юлия Игоревна
Агентство недвижимости ОСИПОВ И ПАРТНЕРЫ
25-73-71
+7 (913) 972-38-66
21-04-86

НАПИСАТЬ

Параметры дома/участка

Площадь участка	10 сот.	Материал дома	кирпичный
Площадь общая	396 м²	Состояние дома	отличное состояние
Площадь жилая	не указано	Электричество	есть
Площадь кухни	не указано	Водопровод	есть
Кол-во этажей	2	Газ	есть
Вид отопления	газовое	Канализация	есть

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	есть
Гараж	есть	Хоз. постройки	есть

Описание

Продается полностью готовый к проживанию коттедж. 2 этажа плюс цоколь, 4-5 спальных комнат. Газовое отопление (котел Buderus), резервный электрический котел (9000). На участке беседка с мангалом, казаном, теплица. Бассейн, хоз. блок.

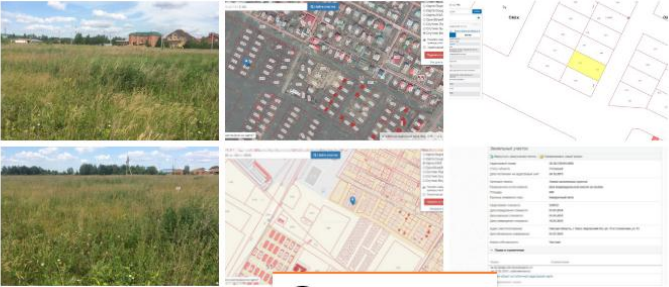
А У НАС В КОТТЕДЖАХ ГАЗ!

КП «БЕРЕЗОВЫЙ СТАН»
Красноярский тракт 2 км
от 30 000 р/сотка
29-20-50

Защищено | <https://oms.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-11-ya-solnechnaya-id9028856/>

Омск Продажа Аренда Новостройки Цены Риэлторы Статус

0 СОЗДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ВОЙТИ

Главная / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №9028856

Земельный участок, 8 сот.
ул. 11-я Солнечная

500 000 Р
62 500 Р за сот.

Татьяна Отдел продаж
Агентство недвижимости МЕГАПОЛИС
+7 (962) 058-44-54
63-44-54

НАПИСАТЬ

Параметры дома/участка

Площадь участка	8 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	есть
Площадь кухни	не указано	Водопровод	есть
Кол-во этажей	не указано	Газ	есть
Вид отопления	газовое	Канализация	есть

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание

Отличная возможность для тех, кто хочет построить дом в Долине Нищих! Земельный участок под ИЖС практичной площадью- 8 кв.м. С возможностью подключения всех

Объявление №9028856

Защищено | <https://oms.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-11-ya-solnechnaya-id7965571/>

Омск Продажа Аренда Новостройки Цены Риэлторы Статус

0 СОЗДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ВОЙТИ




Главная / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №7965571

Земельный участок, 8 сот.
ул. 11-я Солнечная

540 000 Р
67 500 Р за сот.

Александр
Агентство недвижимости ПРАВОВОЙ ЦЕНТР
48-06-78

НАПИСАТЬ

Параметры дома/участка

Площадь участка	8 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	нет
Площадь кухни	не указано	Водопровод	нет
Кол-во этажей	не указано	Газ	нет
Вид отопления	не указано	Канализация	нет

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание

Продам земельный участок в тихом, красивом районе. Рядом проведен газ, установлены опоры электросети. Коммуникации ведутся бесплатно по федеральной

Объявление №7965571
Просмотров 1612, за сегодня 3

Защищено | <https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-kottedzhnaya-id8989862/>

ОМСК Продажа Аренда Новостройки Цены Риэлторы Статьи

Главная / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №8989862

Земельный участок, 14 сот.

ул. Коттеджная

↓ 1 000 000 ₽
71 429 ₽ за сот.

С уважением
Агентство недвижимости
ДОМСК
+7 (381) 290-45-45
НАПИСАТЬ

Параметры дома/участка

Площадь участка	14 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	есть
Площадь кухни	не указано	Водопровод	есть
Кол-во этажей	не указано	Газ	есть
Вид отопления	не указано	Канализация	есть

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание

Продается земельный участок 14 соток. Рядом проходят все коммуникации, в том числе газ. Санитарная зона перед участком 7 соток. Асфальт до участка. Рядом ведется активная застройка.

2ГИС **ЯНДЕКС** ПАНОРАМА 360 Инфраструктура

Объявление №8989862
Просмотров 356, за сегодня 2
Добавлено в избранное 0
Добавлено 24.05.2018
Обновлено 14.08.2018

Коттеджные посёлки

Защищено | <https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-yasnaya-id8980669/>

ОМСК Продажа Аренда Новостройки Цены Риэлторы Статьи

Главная / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №8980669

Земельный участок, 8 сот.

ул. Ясная

↓ 570 000 ₽
71 250 ₽ за сот.

Ольга Николаевна
Агентство недвижимости
АДИТУМ-РИЭЛТИ
+7 (953) 391-96-90
+7 (381) 248-17-01
НАПИСАТЬ

Параметры дома/участка

Площадь участка	8 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	нет
Площадь кухни	не указано	Водопровод	нет
Кол-во этажей	не указано	Газ	нет
Вид отопления	не указано	Канализация	нет

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание

Продается земельный участок площадью 800 кв.м., категория земель индивидуальное жилищное строительство, адрес: г. Омск, Кировский АО, лби совхоз "Омский". Рядом

Объявление №8980669



Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска, 1 квартал 2018 г.



Сертификат № 12С/2018

Настоящий сертификат выдан

ООО «Эксперт»

и подтверждает право бессрочного использования
информационно-аналитических материалов сборника
«Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости»
за I квартал 2018 года при составлении отчетов
об определении рыночной и ликвидационной стоимости
объектов недвижимости. В соответствии
с положениями части 4 Гражданского кодекса РФ
«Интеллектуальная собственность»
передача прав использования третьим лицам не допускается.

Президент
Некоммерческого партнерства
«Омская коллегия оценщиков»

П.Н. Кручинский

Председатель Правления
Омского регионального отделения
«Российское общество оценщиков»

О.А. Амелин



СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ

Сроки экспозиции каждого конкретного жилого объекта оказывают непосредственное влияние на стоимость продажи. Различные категории жилых объектов отличаются по срокам экспозиции, фактическая разница средних сроков может отличаться многократно. Ниже представлены диапазон и средние значения экспозиций (единица показателя — календарный месяц) по основным категориям жилья.

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

104

644024, Россия, г. Омск, ул. Щербаева, д. 27
pr_oko55@mail.ru | www.oko55.pf

1 квартал 2018 г.

Тип жилья	Минимум	Максимум	Среднее
Однокомнатные квартиры	1,0	3,4	2,2
Двухкомнатные квартиры	1,1	4,4	2,75
Трехкомнатные и более трехкомнатных квартиры	2,1	6,1	4,1
Элитные квартиры	3,9	11,1	7,5
Коттеджи	3,3	11,9	7,6
Частные дома	2,7	7,4	5,1

Так как указанные в открытых источниках информации (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, ввиду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в городе Омске, отличается от цены предложения в меньшую сторону. Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Данные приведены в таблице:

Скидки на цену предложения объектов жилой недвижимости (интервал)

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки при продаже объекта, %		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Однокомнатные квартиры	0,4 %	4,5 %	2,5 %
Двухкомнатные квартиры	1,1 %	5,3 %	3,2 %
Трехкомнатные квартиры	1,4 %	5,9 %	3,65 %
Элитные квартиры	2,8 %	10,0 %	6,4 %
Коттеджи	3,2 %	13,0 %	8,1 %
Частные дома	2,5 %	9,3 %	5,9 %

Тип объекта	Величина уторговывания (%)		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	5,0	15,7	10,35
Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2)	3,9	12,1	8,0
Земельные участки под коммерческую офисно-торговую застройку (ВРИ 5, 7)	5,7	18,8	12,25
Земельные участки под постройку гостиниц и домов отдыха (ВРИ 6, 8)	5,8	20,2	13,0
Земельные участки под коммерческую производственно-складскую застройку (ВРИ 3, 9, 13)	9,9	25,6	17,75

КОРРЕКТИРОВКИ НА КАЧЕСТВО ОТДЕЛКИ

Безусловным фактором, влияющим на стоимость жилого объекта, является наличие и уровень его внутренней отделки (ремонта). За исходное значение приняты квартиры, требующие полного ремонта, без отделки. Качество ремонта сегментировано по четырем основным категориям. Ниже представлены сводные результаты экспертного опроса в виде диапазона и средних значений стоимости (тыс. руб./кв. м).

Уровень ремонта квартир	Минимум	Максимум	Среднее
Квартира требует полного ремонта (без отделки)	0	0	0
Удовлетворительная отделка (эконом) (самые «элементарные» и недорогие материалы)	2,0	3,0	2,5
Хорошая отделка (стандарт) («массовые» отделочные материалы в среднем ценовом сегменте)	3,0	5,5	4,25
Улучшенная отделка (с элементами дизайна) (качественные и брендовые материалы, работы выполнялись профессионалами)	5,5	9,0	7,25
Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы) (элитные материалы, работы выполнялись профессионалами)	от 9,0		

Результаты экспертного опроса были дополнительно подтверждены мониторингом стоимости:

— строительных отделочных материалов и элементов инфраструктуры квартир, предлагаемых на рынке города Омска;

— необходимых видов услуг на внутренние отделочные работы в городе, предоставляемых специализированными организациями в городе Омске.

В затратной части на элементы инфраструктуры квартиры и отделочные материалы включены расходы на приобретение: окон, входных и межкомнатных дверей, настенных обоев, линолеума (ламината), керамической плитки, сан. техники, натяжных потолков. При расчетах учтены соответствующие категории цен в зависимости от уровней отделки помещений.

В расходы за услуги на внутренние отделочные работы включены среднерыночные цены, сформировавшиеся на омском рынке. В категории «удовлетворительная отделка (эконом)» расходы на услуги специализированных организаций включены только по установке окон и входных/межкомнатных дверей.

При определении рыночной стоимости жилого объекта необходимо учитывать, что стоимость отделочных работ не всегда полностью может быть включена в итоговую рыночную стоимость. Таким образом, инвестор, который приобрел жилое помещение без ремонта за сумму X , а затем, сделав в нем ремонт на сумму Y , при продаже объекта, не менее чем в половине случаев, получает рыночную стоимость меньшую, чем сумма $X + Y$.

Экспертным путем было выявлено отсутствие прямой зависимости изменения рыночной стоимости от качества отделки, определяемое через величину затрат на ремонтные работы. Таким образом, при расчете корректировки на качество существует необходимость коррекции величины расходов на отделочные работы в сторону уменьшения. Экспертами были разработаны корректирующие коэффициенты, которые для жилой недвижимости находятся в интервале от 1 до 0,5.

Объекты аналогии Объекты оценки	Кирпич	Монолит	Панель	Бревенчатый (брусовой)	Каркасно-засыпной
Кирпич	1	1,018	1,028	1,077	1,097
Монолит	0,982	1	1,009	1,057	1,078
Панель	0,973	0,991	1	1,048	1,068
Бревенчатый (брусовой)	0,929	0,946	0,954	1	1,019
Каркасно-засыпной	0,911	0,928	0,937	0,981	1

<

←

→

×

Защищено | https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimosti/sale/?type_id%5B%5D=107

изменить поиск

новый поиск

сохранить поиск

подать объявление

<div>доля лен московка 2</div> <div></div>	<div><div>ул. ШАКУРОВА, 10</div><div>На карте</div></div> <div><div>МОСКОВКА-2</div><div>Предлагаем вам 1/2 доли в просторной квартире на Московке 2. Спокойный район, рядом школа 107, садик. Квартира на 2 стороны с двумя балконами. Большая кухня. Установлена добротная металлическая дверь, светлая. Состояние удовлетворительное.</div><div>в избранное</div><div>заметка</div></div> <div></div> <div>7 фото</div>	890 000р. (12 714р./м²) чистая продажа	общая: 70 м² кухня: 9 м² исол. комн. 2 балкона	Этаж: 3/5 панель	<div>Показать контакты</div> <div>ОМСКСЕРВИС-РИЭЛТИ</div>	Обновлено сегодня Добавлено 160 дней назад
<div>доля ост крутая горка</div> <div></div>	<div><div>ул. МОТОРОСТРОИТЕЛЕЙ, 28</div><div>На карте</div></div> <div><div>КРУТАЯ ГОРКА</div><div>1/6 доля продается! Рассмотрим варианты, цена обсуждается.</div><div>в избранное</div><div>заметка</div></div> <div></div> <div>8 фото</div>	↓ 115 000р. (2 500р./м²) чистая продажа	общая: 46 м² жилая: 21 м² кухня: 6 м² без балк./подок.	Этаж: 1/5 панель хрущевка	<div>Показать контакты</div> <div>АТТАШЕ</div>	Обновлено сегодня Добавлено 374 дня назад
<div>доля ост кордний</div> <div></div>	<div><div>ул. 3-Я КОРНЯЯ, 61</div><div>На карте</div></div> <div><div>ПОС. КОРДНИЙ</div><div>Сертифицированная компания "Аверс-риэлт" предлагает к продаже 1/2 доли в двухкомнатной квартире с выделенными лицевыми счетами. Квартира на двух хозяев. Комнаты в квартире изолированные, санузел раздельный. Квартира в обычном состоянии без ...</div><div>в избранное</div><div>заметка</div></div> <div></div> <div>17 фото</div>	↓ 410 000р. (9 319р./м²) чистая продажа	общая: 44 м² жилая: 17 м² кухня: 6 м² исол. комн. без балк./подок.	Этаж: 3/5 кирпич пл	<div>Показать контакты</div> <div>АВЕРС-РИЭЛТИ</div>	Обновлено 2 дня назад Добавлено 215 дней назад
<div>доля ост баракова</div> <div></div>	<div><div>ул. 6-Я ЛИНИЯ, 193</div><div>На карте</div></div> <div><div>ДК БАРАКОВА</div><div>Комната в трехкомнатной квартире, 60 кв.м., комната 13.5 кв.м. С балконом. Комната в жилом состоянии. Места общего пользования в хорошем состоянии. Отличный мир, рядом школа, д/сад, отличная транспортная развязка. Чистая продажа. Звоните! Показыве!</div><div>в избранное</div><div>заметка</div></div> <div></div> <div>7 фото</div>	↓ 430 000р. (7 167р./м²) чистая продажа	общая: 60 м² жилая: 14 м² кухня: 10 м² исол. комн. балкон	Этаж: 2/2 кирпич пл	<div>Показать контакты</div> <div>ЭТАЛОН</div>	Обновлено 3 дня назад Добавлено 244 дня назад
<div>доля ост чкаловский</div> <div></div>	<div><div>ул. 50-ЛЕТИЯ ВЛКСМ, 48</div><div>На карте</div></div> <div><div>ПОС. ЧКАЛОВСКИЙ</div><div>Предлагается к продаже 1/3 доли в 3-х комнатной квартире. Квартира светлая, просторная в хорошем состоянии, располагается в отличном районе с развитой инфраструктурой: рядом остановка общественного транспорта, детские сады 32, 36, 76, 104, школы 31, 41, 70.</div><div>в избранное</div><div>заметка</div></div> <div></div> <div>12 фото</div>	↓ 504 000р. (7 937р./м²) чистая продажа	общая: 63.5 м² кухня: 7 м² исол. комн. без балк./подок.	Этаж: 1/5 панель хрущевка	<div>Показать контакты</div> <div>ПРИТЯЖЕНИЕ</div>	Обновлено сегодня Добавлено 312 дней назад

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 25.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 26.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.04.2018 № 99/2018/95155410			
Кадастровый номер:		55:36:130110:109	
Номер кадастрового квартала:	55:36:130110		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1010560		
Адрес:	Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 10-я, д. 45		
Площадь, м²:	614		
Назначение:	Жилой дом		
Наименование:	Объект индивидуального жилищного строительства		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1997		
Кадастровая стоимость, руб.:	6747110.92		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 25.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 26.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
26.04.2018 № 99/2018/95155410		
Кадастровый номер:		55:36:130110:109
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	55:36:130110:27	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Жилой дом», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов в выписки: ____
26.04.2018 № 99/2018/95155410			
Кадастровый номер:		55:36:130110:109	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Лангер Виктор Семенович	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 55-01/00-12/2000-29767 от 27.06.2000, доли в праве 1/3	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	запрещение, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества.	
	дата государственной регистрации:	23.12.2016	
	номер государственной регистрации:	55-55/001-55/001/004/2016-6664/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 05.10.2016 г.	
	вид:	в силу договора, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	30.11.2010	
	номер государственной регистрации:	55-01/00-17/2004-144	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен	
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки №523/3 от 20.05.2004 г. Номер в реестре нотариуса: 839; Свидетельство о праве на наследство по закону от 13.10.2010 г. Номер в реестре нотариуса: 6411. Дата в реестре нотариуса: 13.10.2010 г.	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
26.04.2018 № 99/2018/95155410		
Кадастровый номер:		55:36:130110:109
1. Правообладатель (правообладатели):		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		1.2. Грохотов Александр Владимирович
		2.2. Долевая собственность, № 55-01/00-12/2000-29767 от 27.06.2000, доля в праве 1/3
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2.1.	вид:	запрещение, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества.
	дата государственной регистрации:	23.12.2016
	номер государственной регистрации:	55-55/001-55/001/004/2016-6664/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 05.10.2016 г.
3.2.2.	вид:	в силу договора, Весь объект
	дата государственной регистрации:	30.11.2010
	номер государственной регистрации:	55-01/00-17/2004-144
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки №523/3 от 20.05.2004 г. Номер в реестре нотариуса: 839.; Свидетельство о праве на наследство по закону от 13.10.2010 г. Номер в реестре нотариуса: 6411. Дата в реестре нотариуса: 13.10.2010 г.
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.04.2018 № 99/2018/95155410			
Кадастровый номер:		55:36:130110:109	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.3. Грохотова Элеонора Александровна	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.3. Долевая собственность, № 55-55-01/309/2010-861 от 30.11.2010, доля в праве 1/6	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.3.1.	вид:	в силу договора, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	30.11.2010	
	номер государственной регистрации:	55-01/00-17/2004-144	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки №523/3 от 20.05.2004 г. Номер в реестре нотариуса: 839; Свидетельство о праве на наследство по закону от 13.10.2010 г. Номер в реестре нотариуса: 6411. Дата в реестре нотариуса: 13.10.2010 г.	
3.3.2.	вид:	запрещение, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества.	
	дата государственной регистрации:	23.12.2016	
	номер государственной регистрации:	55-55/001-55/001/004/2016-6664/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 05.10.2016 г.	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.04.2018 № 99/2018/95155410			
Кадастровый номер:		55:36:130110:109	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.4.	Грохотова Людмила Александровна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4.	Долевая собственность, № 55-55-01/309/2010-862 от 30.11.2010, доля в праве 1/6
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	запрещение, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из государственного реестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества.	
	дата государственной регистрации:	23.12.2016	
	номер государственной регистрации:	55-55/001-55/001/004/2016-6664/1	
	3.4.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 05.10.2016 г.	
	вид:	в силу договора, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	30.11.2010	
	номер государственной регистрации:	55-01/00-17/2004-144	
	3.4.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893		
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки №523/3 от 20.05.2004 г. Номер в реестре нотариуса: 839; Свидетельство о праве на наследство по закону от 13.10.2010 г. Номер в реестре нотариуса: 6411. Дата в реестре нотариуса: 13.10.2010 г.		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 27.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
(ижд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.04.2018	№ 99/2018/95277141			
Кадастровый номер:		55:36:130110:24		

Номер кадастрового квартала:	55:36:130110
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.1999
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 55:36:31:05:04:01:09:022:0000
Адрес:	Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 10-я, д. 45, ХК "Акция"
Площадь:	1801 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1297170.25
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
(ижд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.04.2018	№ 99/2018/95277141			
Кадастровый номер:		55:36:130110:24		

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для коттеджного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
27.04.2018 № 99/2018/95277141		
Кадастровый номер:		55:36:130110:24
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
27.04.2018 № 99/2018/95277141		
Кадастровый номер:		55:36:130110:24
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Грохотов Александр Владимирович	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 55-01/00-6/1999-7382 от 25.05.1999, доля в праве 1/3	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	запрещение, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из государственного реестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества.
	дата государственной регистрации:	23.12.2016
	номер государственной регистрации:	55-55/001-55/001/004/2016-6664/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 05.10.2016 г.
3.1.2.	вид:	в силу договора, Весь объект
	дата государственной регистрации:	30.11.2010
	номер государственной регистрации:	55-01/00-17/2004-144
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
основание государственной регистрации:		Договор ипотеки №523/3 от 20.05.2004 г. Номер в реестре нотариуса: 839.; Свидетельство о праве на наследство по закону от 13.10.2010 г. Номер в реестре нотариуса: 6413. Дата в реестре нотариуса: 13.10.2010 г.
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.04.2018 № 99/2018/95277141			
Кадастровый номер:		55:36:130110:24	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Лангер Виктор Семенович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 55-01/00-6/1999-7382 от 25.05.1999, доля в праве 1/3
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.2.1.	вид:
	запрещение, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества.
	дата государственной регистрации:
	23.12.2016
	номер государственной регистрации:
3.2.2.	55-55/001-55/001/004/2016-6664/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
3.	основание государственной регистрации:
	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 05.10.2016 г.
	вид:
	в силу договора, Весь объект
	дата государственной регистрации:
3.2.2.	30.11.2010
	номер государственной регистрации:
	55-01/00-17/2004-144
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Срок не определен
3.2.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:
	Договор ипотеки №523/3 от 20.05.2004 г. Номер в реестре нотариуса: 839; Свидетельство о праве на наследство по закону от 13.10.2010 г. Номер в реестре нотариуса: 6413. Дата в реестре нотариуса: 13.10.2010 г.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.04.2018 № 99/2018/95277141			
Кадастровый номер:		55:36:130110:24	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Грохотова Элеонора Александровна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Долевая собственность, № 55-55-01/309/2010-893 от 30.11.2010, доля в праве 1/6
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1.	вид:
	в силу договора, Весь объект
	дата государственной регистрации:
	30.11.2010
	номер государственной регистрации:
3.3.2.	55-01/00-17/2004-144
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
3.	основание государственной регистрации:
	Договор ипотеки №523/3 от 20.05.2004 г. Номер в реестре нотариуса: 839; Свидетельство о праве на наследство по закону от 13.10.2010 г. Номер в реестре нотариуса: 6413. Дата в реестре нотариуса: 13.10.2010 г.
	вид:
	запрещение, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества.
	дата государственной регистрации:
3.3.2.	23.12.2016
	номер государственной регистрации:
	55-55/001-55/001/004/2016-6664/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Срок не определен
3.3.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:
	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 05.10.2016 г.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
27.04.2018 № 99/2018/95277141			
Кадастровый номер:		55:36:130110:24	

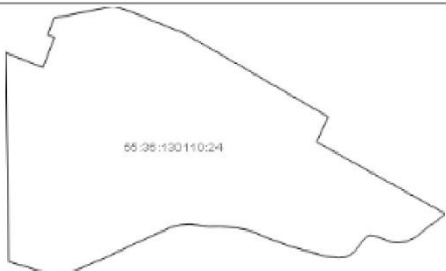
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.4.	Грохотова Людмила Александровна	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4.	Долевая собственность, № 55-55-01/309/2010-892 от 30.11.2010, доля в праве 1/6	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.	3.4.1.	вид:	запрещение, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества.	
		дата государственной регистрации:	23.12.2016	
		номер государственной регистрации:	55-55/001-55/001/004/2016-6664/2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 05.10.2016 г.	
		3.4.2.	вид:	в силу договора, Весь объект
			дата государственной регистрации:	30.11.2010
			номер государственной регистрации:	55-01/00-17/2004-144
			срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893			
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки №523/3 от 20.05.2004 г. Номер в реестре нотариуса: 839; Свидетельство о праве на наследство по закону от 13.10.2010 г. Номер в реестре нотариуса: 6413. Дата в реестре нотариуса: 13.10.2010 г.		
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

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

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____
27.04.2018 № 99/2018/95277141			
Кадастровый номер:		55:36:130110:24	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____	Всего разделов: _____
27.04.2018 № 99/2018/95277141			
Кадастровый номер:		55:36:130110:24	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: Местная				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	16007.42	-98.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	16006.54	-99.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	16005.73	-100.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	16005.27	-100.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	16004.84	-101.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	16004.76	-102.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	16004.97	-104.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	16005.9	-108.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	16006.54	-110.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	16007.81	-113.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	16009.12	-117.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	16009.5	-119.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	16009.75	-121.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	16009.71	-123.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	16010.09	-126.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
27.04.2018 № 99/2018/95277141			
Кадастровый номер:		55:36:130110:24	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: Местная				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	16009.96	-128.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	16009.58	-129.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	16007.04	-135.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	16005.01	-139.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	16002.51	-145.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	16001.75	-147.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	16004.12	-155.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	16037.52	-156.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	16035.15	-150.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	16039.94	-148.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	16040.36	-149.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	16043.03	-148.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	16044.93	-138.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	16044.04	-135.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	16040.44	-127.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
27.04.2018 № 99/2018/95277141			
Кадастровый номер:		55:36:130110:24	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: Местная				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	16027.24	-104.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	16023.26	-106.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	16011.74	-85.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	16009.02	-89.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	16008.19	-90.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	16007.34	-91.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	16007.13	-93.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	16007.17	-94.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	16007.76	-95.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	16008.27	-97.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	16008.36	-97.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	16007.97	-98.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

36

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

Наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом
(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект РФ Омская область, РФ

Административный район (округ) _____

Город (пос.) Омск

Район города Кировский округ

Улица (пер.) 10 Солнечная

Дом № 45 Строение (корпус) _____

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	1010560
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	39-21

Паспорт составлен по состоянию на 06.04.2009

Руководитель

М.П.



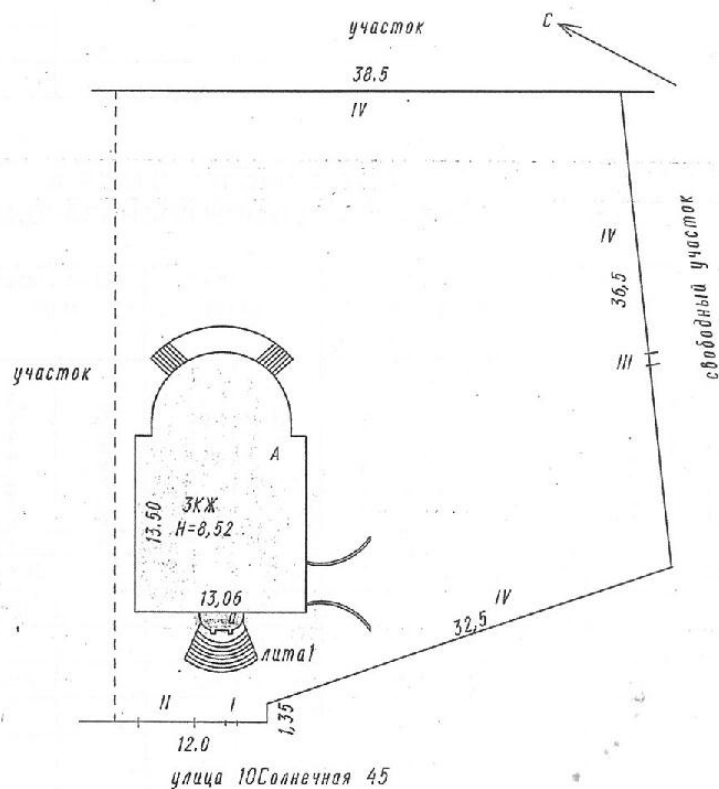
Шелуха И.М.
(Фамилия И.О.)

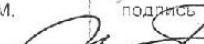
2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию / начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				Наименование параметра	Единица измерения	Всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	Основное строение	1997	Кирпичные	общая площадь	м2	307,8	227,6	3,09	1282	1241363
A	Подвалы (отопливаемые)	1997	Кирпичные	общая площадь	м2	161,8		2,80	637	704210
A	Мансарда	1997	Кирпичные	общая площадь	м2	144,4		2,45	509	392146
a	Веранда (м3)	1997	Кирпичные	площадь	м2		3,7	2,99	11	7909
a1	Крыльцо	1997		площадь	м2		18,5	0,00	0	2846
a2	Крыльцо	1997		площадь	м2		21,0	0,00	0	3266
I	Калитка		Металлическая	протяженность	м	0,9		2,25	0	1079
II	Ворота		Металлические	протяженность	м	4,2		2,25	0	6621
III	Калитка		Металлическая	протяженность	м	0,85		2,25	0	1019
IV	Забор		Шлакоблоки	протяженность	м	115,4		2,25	0	58175

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

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН (СХЕМА) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Наименование ОТИ:		ГП "Омский центр ТИЗ"		
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Шелухай.М.	Дата 08.04.2009 	Адрес объекта № 45 по ул. 10 Солнечная	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500

44

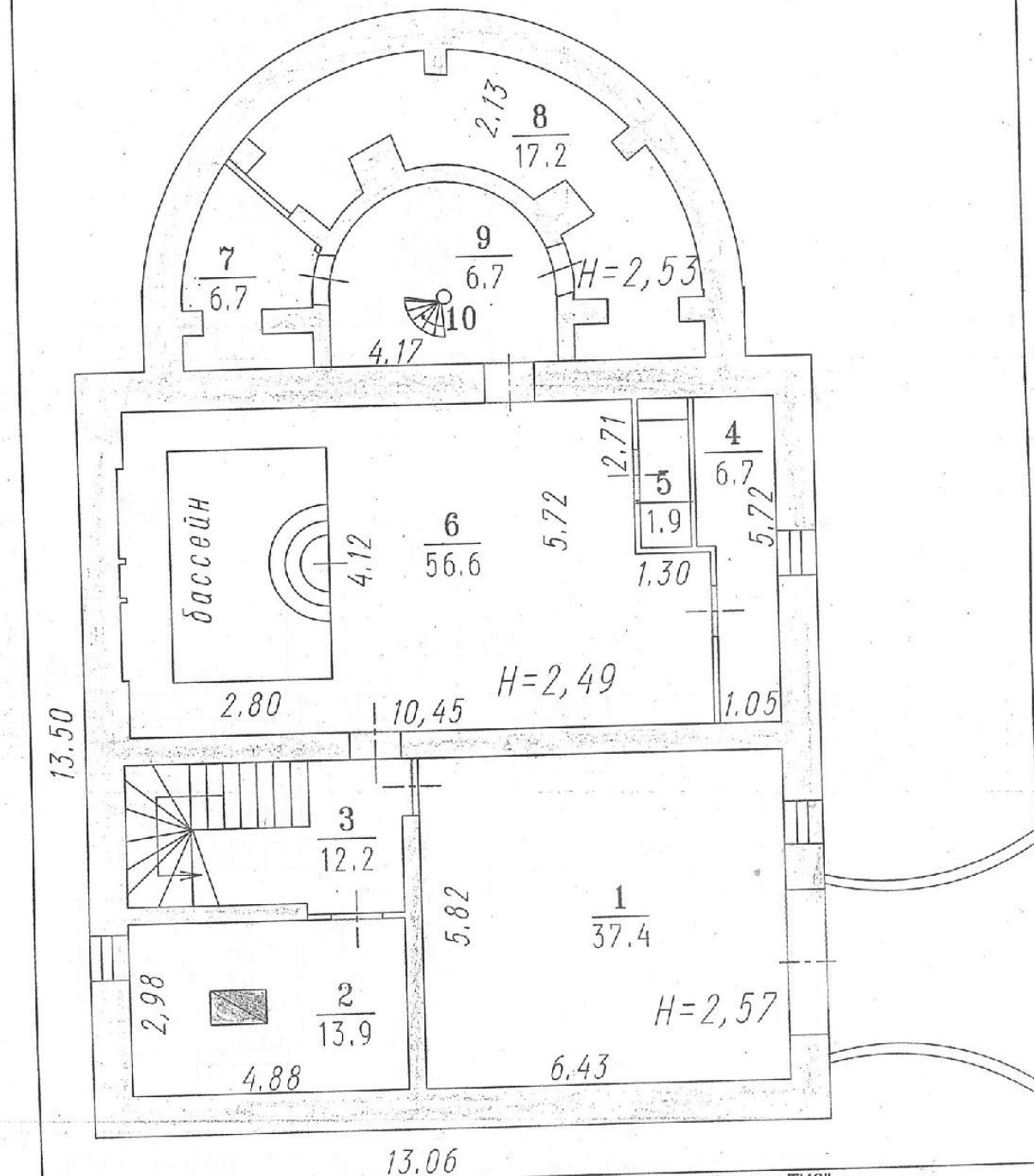
[illegible]

5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

[illegible]

6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

План подвала



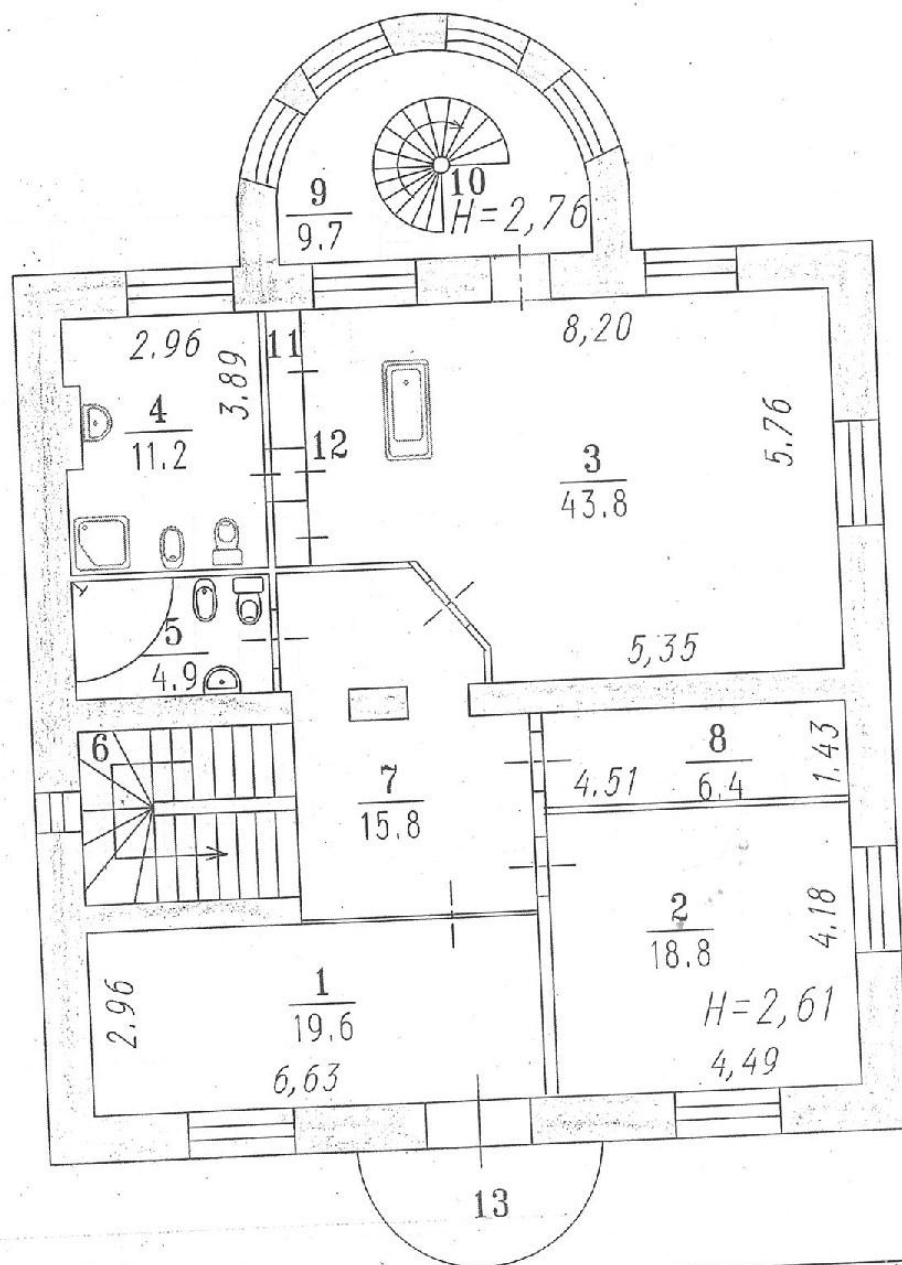
Наименование ОТИ:		ГП "Омский центр ТИЗ"		
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Шелуха И.М.	Дата 08.04.2009 подпись	Адрес объекта № 45 по ул. 10 Солнечная	Лист 4 Листов 1 Масштаб 1:100



Наименование ОТИ: ГП "Омский центр ТИЗ"			
Постажный план объекта индивидуального жилищного строительства			
Руководитель (уполномоченное лицо)		Дата 08.04.2009 Подпись 	Адрес объекта № 45 по ул. 10 Софиевская
			Лист 4 Листов 2 Масштаб 1:100

6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

План 2 этажа

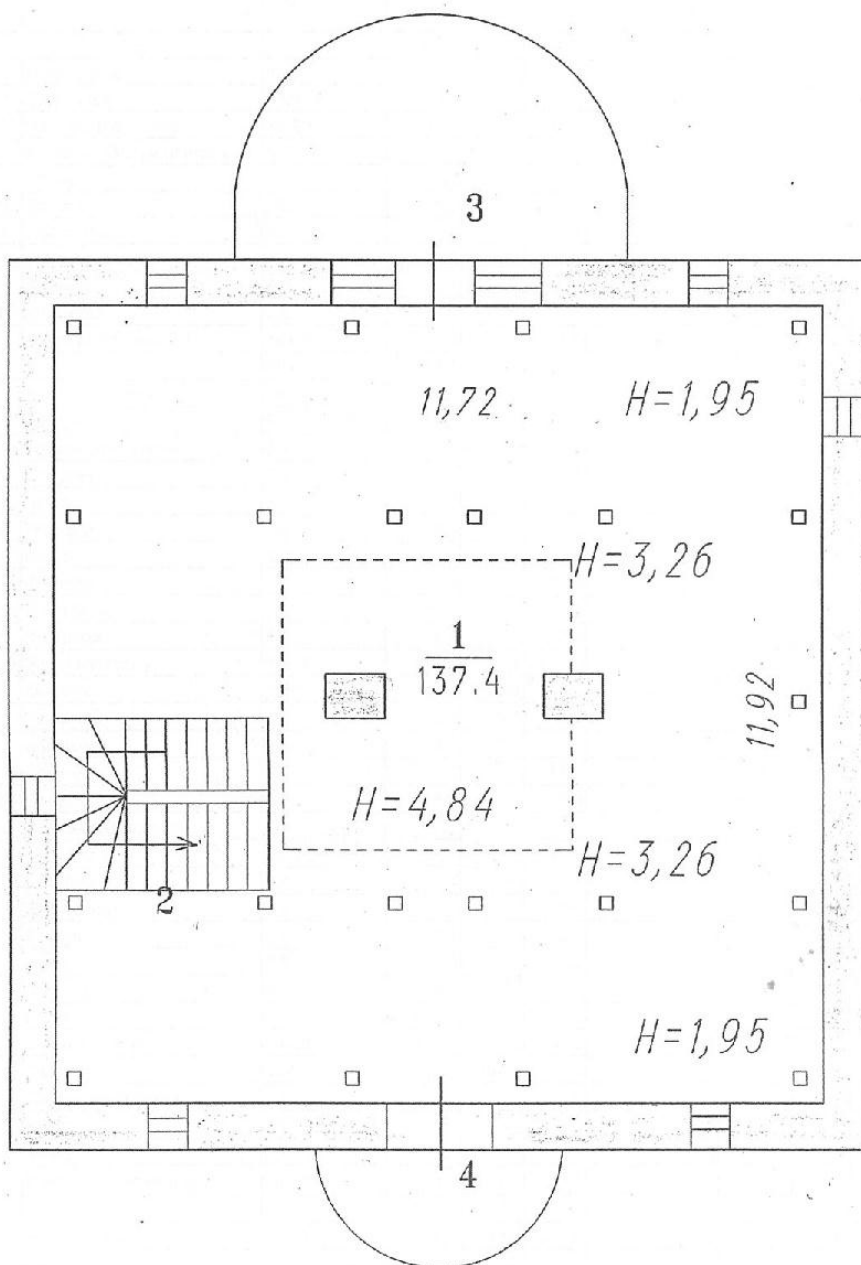


Наименование ОТИ:		ГП "Омский центр ТИЗ"		
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Шелуха И.М.	Дата 08.04.2009 подпись	Адрес объекта № 45 по ул. 10 Солнечная	Лист 4 Листов 3 Масштаб 1:100

6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

45

План мансардного этажа



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

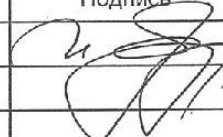
46

46

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

№ на плане (лите- ра)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительн ый объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
A	Основное строение 1эт.	13.06×13.50	176,3	176,3	3,07	540
		$10.66 \times 1.17 + 4.97 \times 4.97 \times 3.14 / 2$	51,3	51,3	3,18	163
	2 этаж	13.06×13.50	176,3		2,91	515
		$1.14 \times 6.20 + 2.79 \times 2.79 \times 3.14 / 2$	19,3		3,31	64
		Итого	227,6	227,6		1282
A	Подвалы (отапливаемые)	$13.06 \times 13.50 + 10.66 \times 1.17 + 4.97 \times 4.97 \times 3.14 / 2$	227,6		2,80	637
A	Мансарда	$13.06 \times 13.50 + 5.38 \times 5.86$	207,8		2,45	509
a	Веранда (м3)	$(3.25 + 2.07) / 2 \times 1.32 + (0.25 \times 0.33) \times 2$	3,7	3,7	2,99	11
a1	Крыльцо	$(6.35 + 4.0) / 2 \times 2.96 + (3.20 \times 1.0) / 2 + (3.20 \times 1.0) / 2$	18,5	18,5		
a2	Крыльцо	$1.98 \times 2.0 + 1.98 \times 2.0 + (1.80 + 2.80) / 2 \times 1.98 + (1.80 + 2.60) / 2 \times 1.98 + (1.80 + 2.40) / 2 \times 1.98$	21,0	21,0		
		ИТОГО по основным строениям		270,8		2439
		ИТОГО по служебным строениям		0,0		0
		ИТОГО по сооружениям		0,0		0
		ИТОГО		270,8		2439

8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
06.04.2009	Тримаскина Л. М.		Шелуха И. М.	

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

А

Год постройки 1997

Число этажей 2

Год реконструкции (капитального ремонта)

Группа капитальности 1

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

Процент физического износа, приведенный к 100 по формуле

ИТОГО: 100 X 105,80 X 10,58

процент износа (гр. 9 x 100)

удельный вес (гр. 7)

10

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

Литера Подвал Год постройки 1997 Число этажей 1

Год реконструкции (капитального ремонта) _____ Группа капитальности 1

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

ИТОГО: 100 X 122,60 X 12,26

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

10

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

Итера Мансард.этаж Год постройки 1997 Число этажей 1
 Год реконструкции (капитального ремонта) _____ Группа капитальности 1

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

ИТОГО: 100 X 80,20 X 8,02
 Процент физического износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр. 9} \times 100)}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 10

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

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

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

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

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

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

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

Приложение №4

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель (И)	Стоимость И по таблице (1989г.), руб	Ценностной коэффициент	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:					Стоимость И после применения ценностного коэф- та и поправок	объем - м3, площадь - м2, кол- во - шт.	Восстановительная стоимость в ценах 1989г., руб	Физический износ, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1989г., руб	Индекс изменения стоимости	Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта, руб
							климатический район	группа капитальности	водяное	водопровод	канализация							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
A	Основное строение	сб/н	6	м3	31,20	1,06	1,00		2,84	0,23	1,05	37,19	1282	46038	10	41434	29,96	1241363
A1	Подвалы (отопливаемые)	сб/н	7	м3	29,98	1,23	1,00		2,84	0,23	1,05	41,00	637	26117	10	23505	29,96	704210
A2	Мансарда	сб/н	8	м3	32,55	0,80	1,00		2,84			28,88	509	14543	10	13089	29,96	392146
a	Веранда (м3)	сб/н	11	м3	26,60	1,00	1,00					26,60	11	293	10	264	29,96	7909
a1	Крыльцо	сб/н	12	м2	5,75	1,00	1,00					5,75	18,5	106	10	95	29,96	2846
a2	Крыльцо	сб/н	12	м2	5,75	1,00	1,00					5,75	21	121	10	109	29,96	3266
Всего по основным строениям													87218		78496	29,96	2351740	
Всего по служебным строениям													0		0	29,96	0	
I	Калитка	сб/н	26	м2	20,00	1,00	1,00					20,00	2	40	10	36	29,96	1079
II	Ворота	сб/н	26	м2	25,83	1,00	1,00					25,83	9,5	245	10	221	29,96	6621
III	Калитка	сб/н	26	м2	20,00	1,00	1,00					20,00	1,9	38	10	34	29,96	1019
IV	Забор	сб/н	25	м2	7,60	1,00	1,00					7,60	259,7	1974	5	1875	29,96	56175
Всего по ограждениям и сооружениям													2297		2166	29,96	64893	
ИТОГО													89515		80662	29,96	2416633	

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству г. Омска

Наименование органа(организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

" 14 " мая 20 09 г. № 36/04-3703

В.1

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

Регистрация документов в ОКУ

Номер кадастрового листа

Номер кадастрового листа



Зам.руководителя
Должность

Петрушенков Ю.П.
Фамилия И.О.

19.05.04
Подпись

Государственный земельный кадастр "Выписка"

В.1

Кадастровый номер 55:36:13 01 10:0024

Лист №

2

Список правообладателей по виду права Общая долевая собственность

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1 | Лангер В.С.;размер доли 1/3 |
| 2 | Грохотова Е.В.;размер доли 1/3 |
| 3 | Грохотов А.В.;размер доли 1/3 |

Зам.руководителя

Должность

Петрушенков Ю.П.

Фамилия И.О.

подпись



63

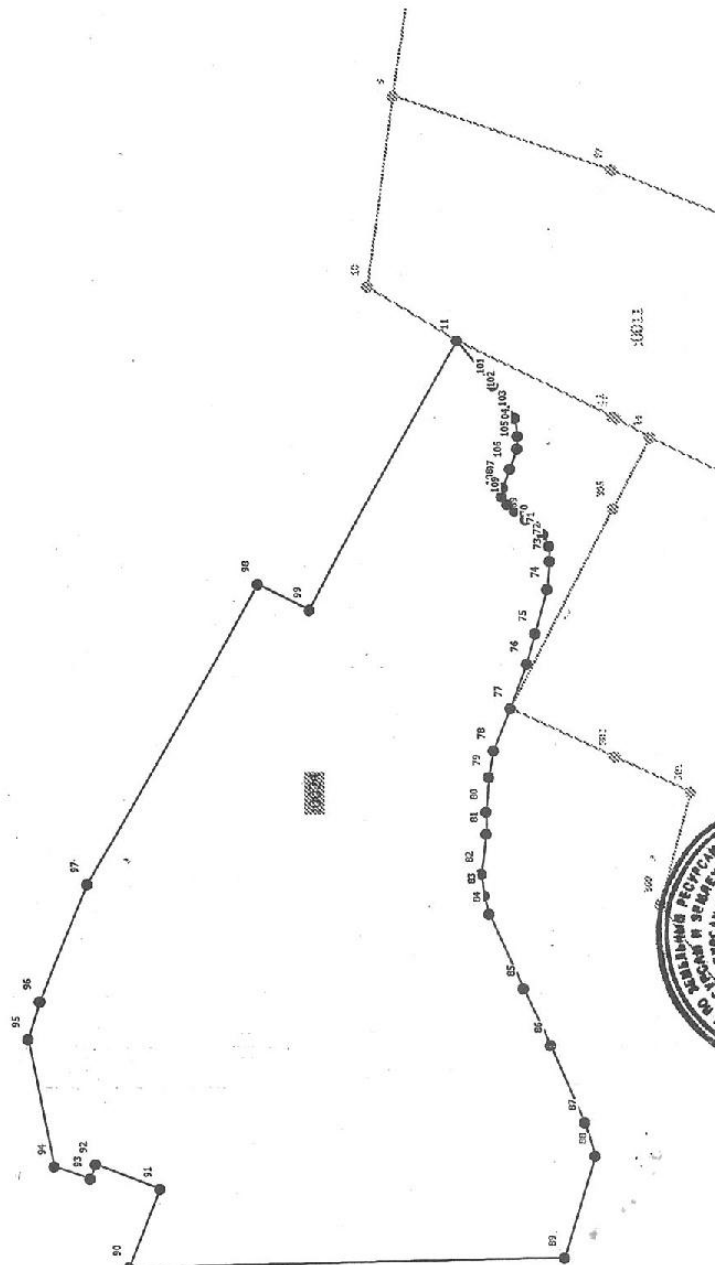
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

В.2

2 Лист № 2

1 Кадастровый номер 55:36:13 01 10:0024

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:500

Зам.руководителя

Должность

М.П.

подпись, дата

19.05.04

/ Петрушенко Ю.П.
Фамилия И.О.



Основан в 1894 году

АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ

СБЕРЕГАТЕЛЬНЫЙ БАНК РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)

ДОГОВОР

ипотеки

№ 523/3

г.Омск

Двадцатое мая две тысячи четвертого года

Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», зарегистрированный Центральным банком Российской Федерации 20 июня 1991 г. № 1481; основной государственный регистрационный номер 1027700132195; дата внесения записи 16 августа 2002 г., местонахождением: Россия, 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19, в лице Управляющего Омским отделением №8634 Зеленовой Ларисы Николаевны, действующего на основании Устава Сбербанка России, Положения о филиале и на основании доверенности № 05-13 от 05 августа 2003 г., с одной стороны, и гр. Грохотов Александр Владимирович, Грохотова Елена Викторовна, Лангер Виктор Семенович, именуемые в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее по тексту «Договор», о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора является передача Залогодателем в залог Залогодержателю недвижимого имущества, указанного в п. 1.2 Договора (далее по тексту «Предмет залога»). Предмет залога полностью остается в пользовании и на хранении у Залогодателя.

1.2. Предмет залога является:

- Жилый дом, общей площадью 614,00 (Шестьсот четырнадцать) кв.м., расположенный по адресу: г.Омск, ул.10-я Солнечная, д.45, инвентарный номер 100560, в соответствии с поэтажным планом, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1, 2, 3, 4).
- Земельный участок, функционально обеспечивающий передаваемый в залог вышеуказанный жилой дом, кадастровый №55-36-01-005-01-001-022-0000, площадью 1801,0 кв.м., расположенный по адресу: г.Омск, ул.10 Солнечная д.45, в соответствии с Планом земель, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение № 5), кадастровым планом земельного участка (Приложение № 6).

1.3. Право собственности Залогодателя Грохотова Александра Владимировича на 1/3 доли в праве общей собственности на строение, указанное в п. 1.2 (а) Договора, подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия АА № 152629 от 27 июня 2000 года, выданным Учреждением юстиции Омской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании Постановления администрации Кировского административного округа г.Омска от 14 апреля 2000 года № 144-1 «Об оформлении правовых документов и утверждении акта окружной комиссии о приеме в эксплуатацию дома по ул.10 Солнечная, 45», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27 июня 2000 года сделана запись регистрации № 55-01-12/2000-29767.

Право собственности Залогодателя Грохотовой Елены Викторовны на 1/3 доли в праве общей собственности на строение, указанное в п. 1.2 (а) Договора, подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия АА № 152628 от 27 июня 2000 года, выданным Учреждением юстиции Омской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании Постановления администрации Кировского административного округа г.Омска от 14 апреля

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 523/3 от 20 мая 2004 г.



В п.1.2. 64 квадратных метра не входят, площадь вправду 614,00 кв.м. (501,50 кв.м. + 112,50 кв.м.), после чего взыскания не подлежит. Тот, кто не взыскивает, тот не платит. ... на деле.

2000 года № 144-1 «Об оформлении правовых документов и утверждении акта окружной комиссии о приеме в эксплуатацию дома по ул.10 Солнечная, 45», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27 июня 2000 года сделана запись регистрации № 55-01-12/2000-29767.

Право собственности Залогодателя Лангера Виктора Семеновича на 1/3 доли в праве общей собственности на строение, указанное в п. 1.2 (а) Договора, подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия АА № 152627 от 27 июня 2000 года, выданным Учреждением юстиции Омской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании Постановления администрации Кировского административного округа г.Омска от 14 апреля 2000 года № 144-1 «Об оформлении правовых документов и утверждении акта окружной комиссии о приеме в эксплуатацию дома по ул.10 Солнечная, 45», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27 июня 2000 года сделана запись регистрации № 55-01-12/2000-29767.

Земельный участок № 0004 площадью 296.00 кв.м., кадастровый номер 55:36:31:05:04:01:09:022:0000, зарегистрированный на праве бессрочного пользования за Грохотовым Александром Владимировичем в Учреждении юстиции Омской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, свидетельство о государственной регистрации права серия АА № 033781 от 25 мая 1999 года, предметом залога не является. В случае оформления залогодателями прав собственности или аренды на указанный участок они обязуются в течение 30 дней от даты оформления права заключить дополнительное соглашение к договору ипотеки о залоге данного права.

Земельный участок № 0003 площадью 119.00 кв.м., кадастровый номер 55:36:31:05:04:01:09:022:0000, зарегистрированный на праве бессрочного пользования за Грохотовой Еленой Викторовной в Учреждении юстиции Омской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, свидетельство о государственной регистрации права серия АА № 033783 от 25 мая 1999 года, предметом залога не является. В случае оформления залогодателями прав собственности или аренды на указанный участок они обязуются в течение 30 дней от даты оформления права заключить дополнительное соглашение к договору ипотеки о залоге данного права.

Право собственности Залогодателя Грохотова Александра Владимировича на 1/3 доли в праве общей собственности на земельный участок, указанный в п.1.2 (б) Договора подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия АА №033780 от 25 мая 1999 года, выданным Учреждением юстиции Омской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании Распоряжения первого заместителя главы администрации г.Омска № 57-Р от 19 января 1999 года «О присвоении кадастровых номеров на земельные участки, ранее предоставленные ООО «КМС «Карат-Коттедж» и ХК «Акция» Кировского административного округа г.Омска для коттеджного строительства».

Право собственности Залогодателя Грохотовой Елены Викторовны на 1/3 доли в праве общей собственности на земельный участок, указанный в п.1.2 (б) Договора подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия АА №033782 от 25 мая 1999 года, выданным Учреждением юстиции Омской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании Распоряжения первого заместителя главы администрации г.Омска № 57-Р от 19 января 1999 года «О присвоении кадастровых номеров на земельные участки, ранее предоставленные ООО «КМС «Карат-Коттедж» и ХК «Акция» Кировского административного округа г.Омска для коттеджного строительства».

Право собственности Залогодателя Лангера Виктора Семеновича на 1/3 доли в праве общей собственности на земельный участок, указанный в п.1.2 (б) Договора подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия АА №033784 от 25 мая 1999 года, выданным Учреждением юстиции Омской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании Распоряжения первого заместителя главы администрации г.Омска № 57-Р от 19 января 1999

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 523/3 от 20 мая 2004 г.

года «О присвоении кадастровых номеров на земельные участки, ранее предоставленные ООО «КМС «Карат-Коттеджи» и ХК «Акция» Кировского административного округа г.Омска для коттеджного строительства».

1.4. Инвентаризационная стоимость указанного в п. 1.2 (а) Предмета залога не проводилась.

1.5. Нормативная цена указанного в п. 1.2 (б) Предмета залога составляет 102 620,98 (Сто две тысячи шестьсот двадцать рублей 98 коп.), что подтверждается выпиской из государственного земельного кадастра № 36/04-5103 от 17 мая 2004 года, выданной Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству г.Омска.

1.6. Предмет залога в целом оценивается Сторонами в 27 394 234 руб. 69 коп. (Двадцать семь миллионов триста девяносто четыре тысячи двести тридцать четыре рубля 69 коп.), *в том числе оценка земельного участка составляет 102 620,98 (сто две тысячи шестьсот двадцать рублей 98 коп.)*.

Статья 2. Обязательства, исполнение которых обеспечено залогом

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств Грохотова Александра Владимировича, возникших на основании Кредитного договора № 523 от 18 мая 2004 года, заключенного между Залогодержателем (Кредитором) и Грохотовым Александром Владимировичем в г.Омске, далее по тексту «Кредитный договор».

2.2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается Договором, включают в том числе, но не исключительно:

возмещение расходов, в том числе судебных, связанных с взысканием задолженности по Кредитному договору;

уплату неустойки по Кредитному договору;

уплату процентов по Кредитному договору;

погашение основного долга по Кредитному договору;

возмещение убытков и других расходов, которые могут быть причинены Залогодержателю неисполнением или ненадлежащим исполнением Кредитного договора и/или настоящего Договора.

2.3. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Кредитного договора:

сумма кредита 933 000 (Девятьсот тридцать три тысячи) долларов США;

процентная ставка, процентов годовых 11.0 (Одиннадцать);

срок возврата кредита 17 мая 2019 г. (Семнадцатое мая 2019 года);

порядок погашения кредита: ежемесячно, начиная с 01 июня 2004 г. не позднее 10 числа месяца, следующего за платежным, равными долями в соответствии со срочным обязательством, являющимся неотъемлемой частью Кредитного договора;

порядок уплаты процентов: ежемесячно одновременно с погашением кредита;

неустойка: в размере двукратной процентной ставки по Кредитному договору с суммы просроченного платежа за период просрочки, включая дату погашения просроченной задолженности;

целевое назначение кредита строительство жилого помещения по строительному адресу: г.Москва, Бутиковский переулок, д.5, стр.2, блок А, 6-й и антресольный этаж, квартира № 4.

Статья 3. Заявления и гарантии.

3.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

3.1.1. Являются полновластными и законными собственниками имущества и обладателями прав, входящих в Предмет залога. До момента заключения Договора Предмет залога не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц; права Залогодателя на Предмет залога (п. 1.2 Договора) никем не оспариваются, что подтверждается выписками из Единого

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 523/3 от 20 мая 2004 г.

государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 8/2004-2346/35194 от 14 мая 2004 года и № 8/2004-234835195 от 14 мая 2004 года.

3.1.2. Предмет залога не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или повреждение.

3.1.3. На момент заключения Договора Залогодателя не имеют задолженности по уплате причитающихся платежей и налогов на Предмет залога.

Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Залогодатели принимают на себя следующие обязательства:

4.1.1. Застраховать в пользу Залогодержателя Предмет залога на сумму не ниже его оценочной стоимости (задолженности по кредиту и причитающихся за его пользование процентов за период не менее 1 года) от рисков утраты (гибели), недостачи или повреждения на все случаи, предусмотренные правилами страхования страховщика (полный пакет), а также предоставить Залогодержателю копию правил страхования, копию соответствующего договора страхования, заверенные страховой компанией (за подписью руководителя и печатью страховой компании), подлинник и одну нотариально заверенную копию страхового полиса в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами.

Ежегодно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Договору.

4.1.2. Не совершать уступки, не отчуждать, не обременять какими-либо иными обязательствами Предмет залога без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

4.1.3. Принимать соответствующие, адекватные обстоятельствам, меры к обеспечению сохранности Предмета залога, в том числе от посягательства и требований со стороны третьих лиц.

4.1.4. Письменно согласовывать с Залогодержателем действия, связанные с обременением Предмета залога правами третьих лиц.

4.1.5. Предоставлять Залогодержателю данные о составе лиц постоянно или временно проживающих в жилом доме общей площадью 614,00 (Шестьсот сорок четыре) кв.м., расположенном по адресу: г.Омск, ул.10-я Солнечная, д.45 и основания для их проживания, перед вселением новых жильцов предоставить Залогодержателю и паспортной службе при осуществлении регистрации до их фактического вселения нотариально удостоверенные обязательства вселяемых граждан освободить занимаемый жилой дом общей площадью 614,00 (Шестьсот сорок четыре) кв.м., расположенный по адресу: г.Омск, ул.10-я Солнечная, д.45, в течение месяца с даты предъявления новым собственником требования об освобождении жилого дома общей площадью 614,00 (Шестьсот сорок четыре) кв.м., расположенного по адресу: г.Омск, ул.10-я Солнечная, д.45.

4.1.6. Не совершать действий, влекущих изменение или прекращение Предмета залога или уменьшение его стоимости, за исключением уменьшения стоимости, имеющей место в результате амортизации Предмета залога в ходе его нормальной хозяйственной эксплуатации.

4.1.7. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

4.1.8. Обеспечивать Залогодержателю возможность документальной и фактической проверки наличия и состояния Предмета залога.

В течение 5 (пяти) рабочих дней предоставлять Залогодержателю любую запрашиваемую информацию относительно Предмета залога.

4.1.9. Немедленно ставить в известность Залогодержателя об изменениях, произошедших в Предмете залога, о нарушениях его третьими лицами или о притязаниях третьих лиц на Предмет залога.

4.1.10. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора Сторонами представить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации Договора в Учреждении юстиции Омской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.11. Передать Залогодержателю оригиналы документов, подтверждающих право собственности Залогодателей (право Залогодателей на пользование земельным участком, если они не являются

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 523/3 от 20 мая 2004 г.

5
собственностью Залогодателей) на Предмет залога в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора.

4.1.12. Предмет залога находится у Залогодателей. Последующий залог Предмета залога без согласования с Залогодержателем не допускается.

4.1.13. Залогодатели несут в полной мере ответственность за Предмет залога, риск его случайной гибели или случайного повреждения.

4.1.14. Заменить Предмет залога по требованию Залогодержателя равным по стоимости в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения Залогодателями письменного уведомления Залогодержателя о замене Предмета залога в случае его утраты или повреждения, либо если право собственности на него прекращено по основаниям, предусмотренным законом.

4.2. Залогодатели имеют право:

4.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением, обеспечивая его сохранность.

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено.

4.3. Залогодержатель имеет право:

4.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия использования Предмета залога и требовать в этих целях предоставления необходимых документов.

4.3.2. Требовать от Залогодателей принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога.

4.3.3. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск об имуществе, являющемся Предметом залога по Договору.

4.3.4. Обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении Залогодателями обязанностей, предусмотренных действующим законодательством. Кредитным договором.

4.3.5. Требовать от Залогодателей досрочного исполнения своих обязательств в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.6. Удовлетворить свои требования из сумм страховых возмещений при наступлении страховых случаев.

Статья 5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Залогодателями любого из его обязательств, изложенных в п.п. 4.1.1; 4.1.2; 4.1.8; 4.1.10; 4.1.12 Договора, Залогодатели будут обязаны уплатить Залогодержателю штраф в размере 22 (Двадцать два) % от стоимости Предмета залога, указанной в п. 1.6 Договора.

Штраф уплачивается Залогодателями в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Залогодержателя письменного требования об уплате штрафа. Уплата штрафа не освобождает Залогодателей от выполнения их обязательств по Договору.

Статья 6. Дополнительные условия

6.1. Обращение взыскания на Предмет залога для удовлетворения требований Залогодержателя производится в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Грохотовым Александром Владимировичем каких-либо обязательств по Кредитному договору.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ 

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ 

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ 

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ 

Договор ипотеки № 523/3 от 20 мая 2004 г.

6.2. Сумма, полученная от реализации Предмета залога, поступает в погашение задолженности по Кредитному договору в следующем порядке:

- 1) на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности;
- 2) на уплату неустойки;
- 3) на уплату просроченных процентов;
- 4) на уплату срочных процентов;
- 5) на погашение просроченной задолженности по кредиту;
- 6) на погашение срочной задолженности по кредиту.

Статья 7. Особые условия

7.1. В случае частичного исполнения Грохотовым Александром Владимировичем обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения Грохотовым Александром Владимировичем обеспеченного залогом обязательства.

7.2. Залогодатель не имеет права переуступать или передавать полностью или частично свои права по Договору без письменного согласия Залогодержателя.

7.3. Расходы по нотариальному удостоверению и регистрации Договора в соответствующих государственных органах несут Залогодатель.

Статья 8. Срок действия Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения обязательств Грохотовым Александром Владимировичем по Кредитному договору.

Статья 9. Заключительные положения

9.1. Условия Договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Споры по настоящему Договору рассматриваются в соответствии с действующим законодательством в Куйбышевском суде г. Омска, в судебных участках Центрального административного округа г. Омска.

9.4. Соглашение об изменении или расторжении Договора совершается в письменной нотариальной форме, путем заключения Сторонами дополнительных соглашений, зарегистрированных в порядке, предусмотренном для Договора.

9.5. В случае изменения у Залогодержателя банковских реквизитов или изменения у одной из Сторон почтового адреса или адреса регистрации, заинтересованная Сторона обязана информировать об этом другую Сторону не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента фактического изменения реквизитов.

9.6. Любое уведомление и иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом с уведомлением о вручении или телефаксом по адресу, указанному в Договоре (или по адресу, указанному Стороной в соответствии с п. 9.5 Договора).

9.7. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.8. Наименования статей Договора приведены исключительно для удобства прочтения и не влияют на толкование условий Договора.

9.9. Содержание статей 334-356 ГК РФ и Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" Сторонам нотариусом разъяснено.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ _____

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ _____

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ _____

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ _____

Договор ипотеки № 523/3 от 20 мая 2004 г.

9.10. Договор составлен в семи экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах нотариуса Загатов А.Н., один – в органе, осуществляющем государственную регистрацию договоров ипотеки, два – у Залогодержателя, три – у Залогодателей.

Статья 10. Адреса и реквизиты Сторон

Залогодержатель

Акционерный коммерческий Сберегательный
банк Российской Федерации (открытое
акционерное общество)

Местонахождение: 117997, г. Москва,
ул.Вавилова, д.19. ИНН 7707083893.

Почтовый адрес: 644024, г.Омск, ул.Маршала
Жукова, 4, корпус 1

Корреспондентский счет №30101810900000000673
в ГРКЦ ГУ Банка России по Омской области
г.Омск, БИК 045209673

Телефон: 31-46-80

Факс: 30-64-17

Залогодатель:

Грохотов Александр Владимирович

Адрес регистрации (прописки): г.Омск, ул.10

Солнечная д.45

Адрес фактического проживания: г.Омск, ул.10

Солнечная д.45

Паспорт/удостоверение личности: Серия 52 99
№196700

Выдан Первомайским УВД Советского
административного округа г.Омска 21.04.2000 г.

Телефоны: домашний 13-83-72

Служебный 69-21-57

Грохотова Елена Викторовна

Адрес регистрации (прописки): г.Омск, ул.10

Солнечная д.45

Адрес фактического проживания: г.Омск, ул.10

Солнечная д.45

Паспорт/удостоверение личности: Серия 52 03
№081620

Выдан Первомайским УВД Советского
административного округа г.Омска 12.07.2002 г.

Телефоны: домашний 13-83-72 Служебный _____

Лавгер Виктор Семенович

Адрес регистрации (прописки): г.Омск,

ул.Кемеровская 4, кв.39

Адрес регистрации (прописки): г.Омск,

ул.Кемеровская 4, кв.39

Паспорт/удостоверение личности: Серия 52 01
№679042 выдан УВД № 2 Центрального

административного округа г.Омска 19.12.2001г.

Телефоны: домашний _____ Служебный _____

Статья 11. Подписи Сторон

Залогодержатель

Управляющий Филиала ОСБ № 8634

Зеленова Л.Н.

М.П.



ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Залогодатель

Грохотов Александр Владимирович
(подпись, ф.и.о.)
Грохотова Елена Викторовна
(подпись, ф.и.о.)
Лавгер Виктор Семенович
(подпись, ф.и.о.)

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Договор ипотеки № 523/3 от 20 мая 2004 г.

Российская Федерация, Город Омск.

Двадцатого мая две тысячи четвертого года.

Настоящий договор удостоверен мной, нотариусом Загатовым Андреем Николаевичем, нотариальный округ г.Омск, лицензия № 606457/119 от 15.07.1996 года, выдана Управлением юстиции Администрации Омской области. Текст договора зачитан сторонам вслух. Личности и дееспособность сторон, подписавших договор установлены. Правоспособность Омского отделения №8634 Сбербанка России и полномочия его представителя проверены. Договор подписан представителем Омского ОСБ РФ по адресу: г. Омск, ул. М.Жукова, 4, корп.1, в моем присутствии. Принадлежность Предмета залога Гражданину Александру Владимировичу, Трохотновой Елене Викторовне, Ланггеру Виктору Семеновичу, проверены, договор подписан им по адресу: г.Омск, ул.Тарская, 25, в моем присутствии.

Зарегистрировано в реестре № 839
Взыскано по тарифу 410 914 руб.

Нотариус

А.Н.Загатов

На стр. № 1 п. 1.2, 8 "закрепленное не читалось, читалось
правильно и правильно" номер 155:35:130110:2024;
после слов, "равноценный" документально верно, читалось
и... на земельном поселении...
На стр. № 3 п. 1.6. документально верно, читалось, ... в том
числе сумма земельного участка составила 102 620,98
(сто две тысячи шестьдесят два рубля 98 коп.)."

Нотариус

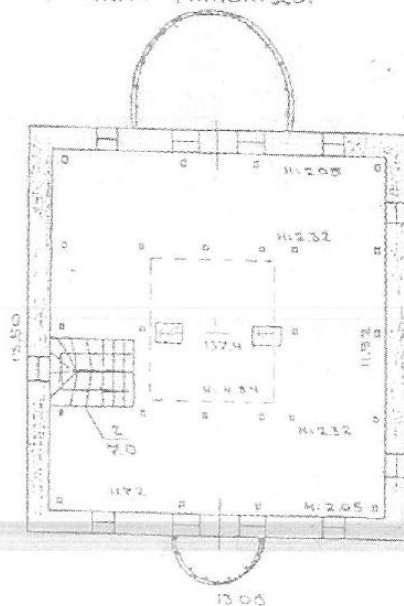
А.Н. Загатов

И.И. Трохотнов

Ом

3

ПЛАН МАҢСАРДЫ



Залогодержатель



Залогодатель

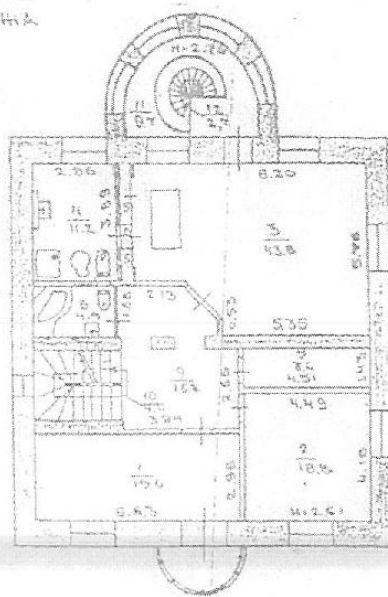
Залогодатель

Залогодатель

Приложение № 2 к договору ипотеки № 523/3 от 20 мая 2004 года.

План второго этажа жилого дома по адресу: г.Омск, ул.10 Солнечная д.45

План 2 этажа



Залогодержатель

[Signature]

Залогодатель

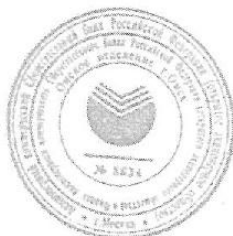
[Signature]

Залогодатель

[Signature]

Залогодатель

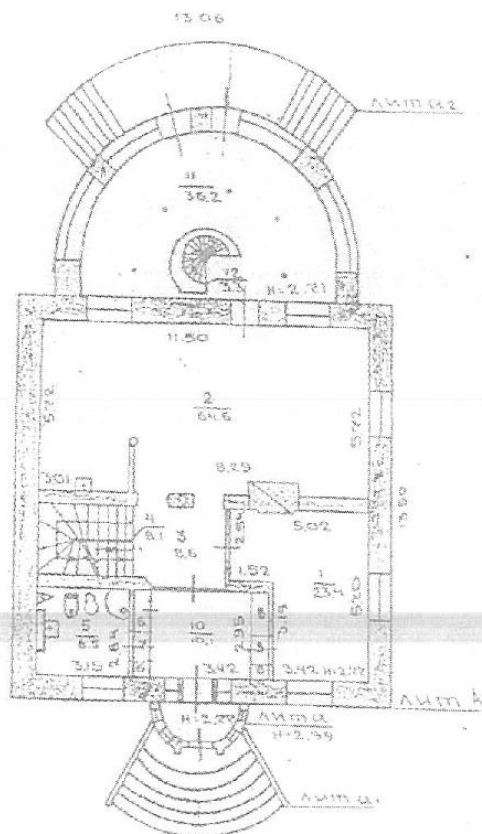
[Signature]



[Signature]

70

ПЛАН 1 ЭТАПА



Залогодержатель

Залогодатель



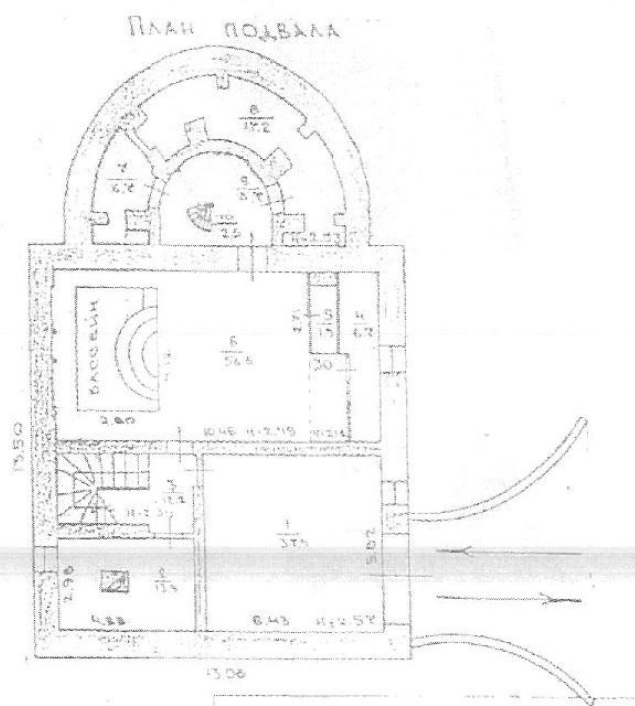
Залогодатель

Заслуженный

11

Приложение № 4 к договору ипотеки № 523/3 от 20 мая 2004 года.

План подвала этажа жилого дома по адресу: г.Омск, ул.10 Солнечная д.45



Залогодержатель

Залогодатель

Залогодатель

Залогодатель

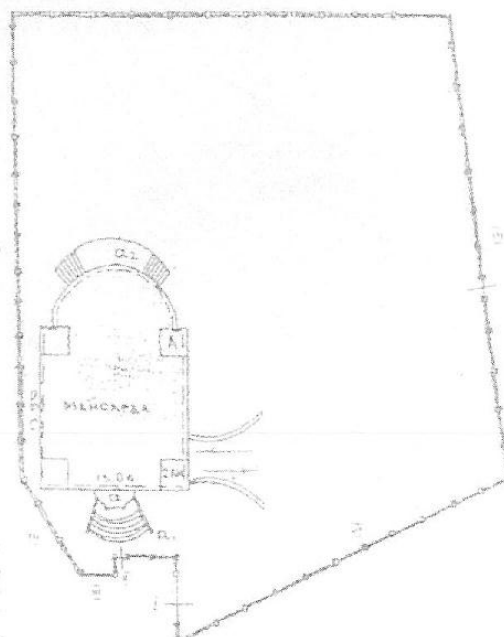


Ом

12

Приложение № 5 к договору ипотеки № 523/3 от 20 мая 2004 года.

План земельного участка по адресу: г.Омск, ул.10 Солнечная д.45



ул. 10 Солнечная д. 45

Залогодержатель

Залогодатель



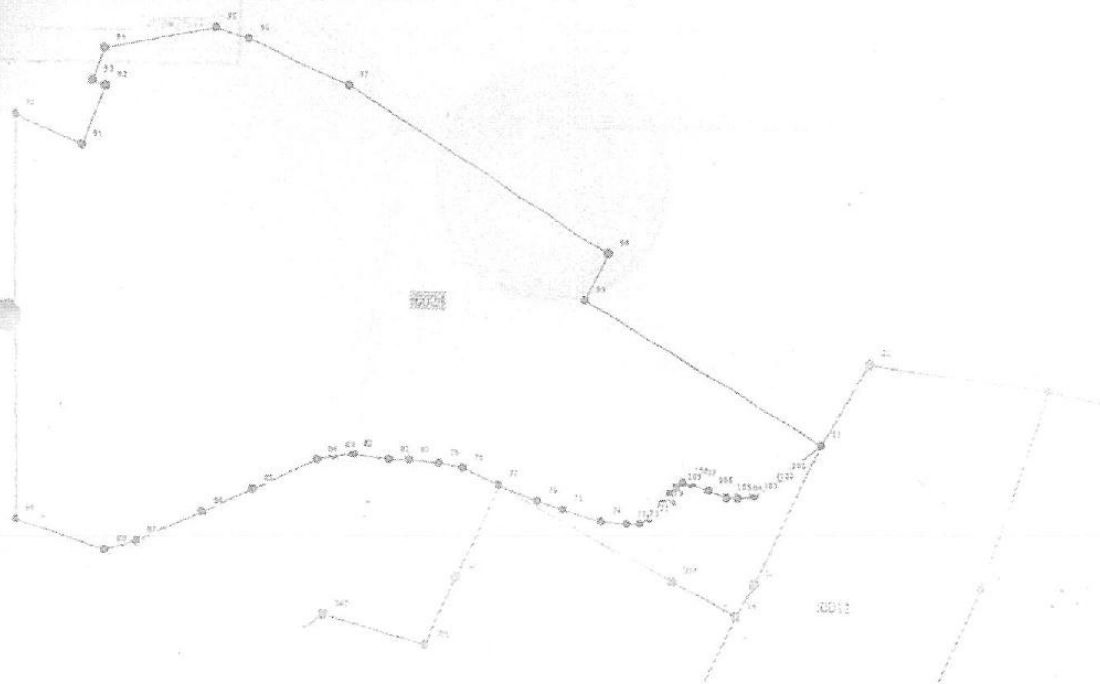
Залогодатель

Залогодатель

13

Приложение № 6 к договору ипотечки № 523/3 от 20 мая 2004 года.

Кадастровый план земельного участка по адресу: г.Омск, ул.10 Солнечная
д.45



Залогодержатель

[Signature]

Залогодатель

[Signature]

Залогодатель

[Signature]

Залогодатель

[Signature]



[Signature]

Управление юстиции Омской области
по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним
Регистрационный округ № 55 0100 000000

Проведена государственная регистрация сделки
№ 0100/000000 0100/000000 года
№ регистрации 0100/000000 0100/000000

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права
на недвижимое

Серия _____ Номер _____
Регистратор _____
Место _____



Настоящий документ
прошит и пронумерован
на первом листе

Нотариус _____