

## 17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ РАСЧЁТОВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В процессе оценки были получены следующие результаты стоимости:

Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	1 343 992 руб.
Доходный подход	Не применялся

Рынок практически никогда не находится в точке равновесия, что позволяет удачливым инвесторам (девелоперам) извлекать огромную прибыль на рынке. Но так как риски инвестмента (девелопмента) велики, то приходится нести убытки, как это происходит сейчас в стадии кризиса. Поэтому, вполне естественно, что разные подходы в разных состояниях рынка будут давать разные результаты. Затратный подход будет или больше сравнительного и доходного или меньше. Российская же практика оценки базируется на том, что эти подходы должны быть примерно равны, что верно только в точке равновесия.

В соответствующем разделе отчета Оценщик мотивировал отказ от использования 2-х подходов при оценке объекта, поэтому стоимость, полученная по итогам сравнительного подхода, и будет являться рыночной стоимостью объекта оценки.

Затратный подход	0%
Сравнительный подход	100%
Доходный подход	0%

На основании проведённых расчётов сделан вывод, что рыночная стоимость жилого дома площадью 77,2 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А, представленных к оценке на дату оценки составляет:

1 343 992

(один миллион триста сорок три тысячи девятьсот девяносто два) рубля,

в том числе:

Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Рыночная стоимость, руб.
Жилой дом, кадастровый номер 61:01:0110401:1202	77,2	406 200
Земельный участок, кадастровый номер 61:01:0110401:561, категория земель - земли населенных пунктов	1600,0	468 896
Земельный участок, кадастровый номер 61:01:0110401:2455, категория земель - земли населенных пунктов	1600,0	468 896
Итого:		1 343 992

Оценщик



Н.С. Бахвалов

## 18. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, опираясь на свои знания и убеждения, и в соответствии с имеющимися у меня данными, настоящим удостоверяю, что:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности.
  2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональным, беспристрастным, профессиональным анализом, мнением и выводами.
  3. Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оцениваемой собственности, а также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
  4. Мое вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, как не связано и с достижением заранее оговоренного результата.
  5. Мною был произведен личный осмотр оцениваемого имущества.
  6. Оцененная рыночная стоимость имущества признается действительной на дату оценки:
- 07 апреля 2021 г.

Оценщик,  
действительный член НП «СМАО»



Бахвалов Н.С.

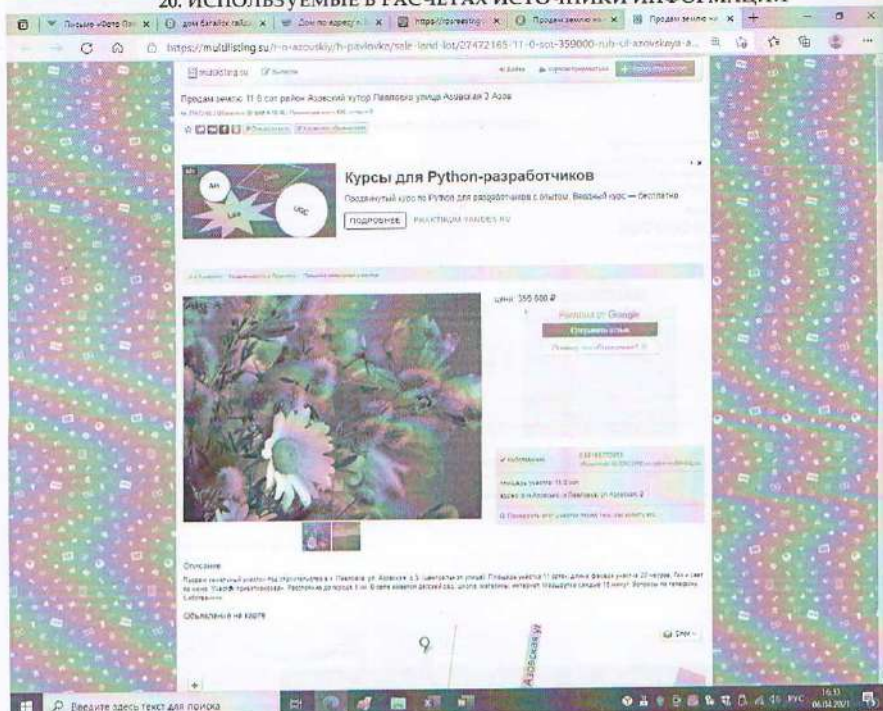


## 19. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в редакции на дату оценки).
2. Федеральные стандарты оценки №-№ 1, 2, 3, 7.
3. Правовое регулирование оценочной деятельности, Верховина А.В. (изд. «Международный дом оценки», 2008г.).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.
5. Земельный кодекс Российской Федерации.
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 24.06. 1998 года №627 «Об уточнении порядка расчета амортизационных отчислений и переоценки основных фондов».
7. Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества.
8. Экономика недвижимости. Толковый словарь терминов.
9. Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. (Москва «Финансы и статистика» 2002 г.).
10. С.П. Коростелев. «Основы теории и практики оценки недвижимости». Учебное пособие. М.: Россия Деловая. 1998.
11. «Оценка бизнеса». Учебник под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва. Финансы и статистика, 1999.
12. Е.И. Тарасевич. «Оценка недвижимости» СПб. 1997, 2002.
13. В.Л. Вольфсон и др. «Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий». Справочник производителя работ. Стройиздат. 1996г.
14. Основные принципы оценки технического состояния зданий и сооружений. РОО. Москва.1994.
15. «Рекомендации по оценке надежности строительных конструкций по внешним признакам». ЦНИИ Промзданий, М. 1989.
16. «Рекомендации по оценке состояния и усилению строительных конструкций». НИИСК Госстроя СССР, М., Стройиздат, 1989.
17. Правила оценки физического износа зданий. ВСН-53-86. Гражданстрой. Москва. 1990г.
18. С.Е. Фомин. «Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения». СПб. 1994 г.
19. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС) электронная версия.
20. Справочник строителя. Т.1 и Т.2., Стройиздат, 1996 г.
21. Справочник по строительным работам. Москва. 1998г.
22. Общероссийский классификатор основных фондов. ОК 013-94, Москва, 1996г.
23. Стандарты Российского общества оценщиков. «Оценка объектов недвижимости, оценка недвижимости». М., РОО, 1998 г.
24. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки / Под ред. Л.А. Лейфера. - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018.
25. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома. - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018 г.
26. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НП «СМАО».

Отчёт об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А.

## 20. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЁТАХ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ



Продам землю на улице Азовской 3 в хуторе Павловке в районе Азовском Азов 11.0 сот 359000 руб (multilisting.ru)

Отчёт об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А.

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://onrealtr.ru/khutor-pavlovka/kupit-uchastok-342195170>. The page title is "Менеджер проектов". The main heading is "УЧАСТОК ПОД ИЖС НА ПРОДАЖУ В ХУТОРЕ ПАВЛОВКА, ПЕРЕУЛОК ПАВЛОВА". Below this, it says "Азовская область, хутор Павловка, переулок Павлов". The price is listed as "380 000 RUB". There is a contact card for "Ольга М." with the phone number "+7 (958) 476-0037" and a "написать сообщение" button. The page also has sections for "ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ", "ОПИСАНИЕ", and "ОБЪЕКТ НА КАРТЕ". The bottom of the page shows a Windows taskbar with the search bar and various system icons.

Участок под ИЖС на продажу в хуторе Павловка, переулок Павлова - объявление на ONREALT.RU

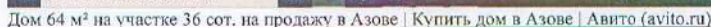




Отчёт об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А.

The screenshot displays the CИАН website interface. The main heading is "Участок, 10 сот." (Plot, 10 acres). Below it, the location is specified: "Ростовская область, Азовский район, Павловка хутор, ул.Ворошилова, 10 сот." (Rostov region, Azovsky district, Pavlovka hamlet, Voroshilova St., 10 acres). The price is listed as 320 000 Р. Contact numbers are provided: +7 918 593-29-74 and +7 918 593-29-07. The website also features sections for "А ЦИАН.ИПОТЕКА" (A CИАН. MORTGAGE) and "Дом в Газетном" (House in Gazetnoy). The browser address bar shows the URL: https://rosstov.cian.ru/sale/land/226967050/.

Продажа участка 10сот. ул. Ворошилова, Ростовская область, Азовский район, Павловка хутор - база ЦИАН, объявление 226967050 (cian.ru)





Отчёт об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А.

https://www.avito.ru/yamalskoe/doma\_dacha\_kottedzh/dom\_88\_m\_na\_uchestke\_35\_sot\_155590769

**Дом 88 м² на участке 35 сот.**

8 926 100-79-63

Наличие: собственник

Средний  
квартиры  
на участке 35 сот  
сделано в 2017 году

Полностью готовый

Партнерство на продажу

Не рассматривать / 24/7

Площадь дома: 88 м²  
Площадь участка: 35 сот  
Разрешенное использование: 50 лет

Материал стен: кирпич  
Вид отопления: газ  
Этажей в доме: 1

Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А

Полностью готовый дом 88 м² на 35 сотках, газ, вода, свет и удобства все есть. Отопление газом, до Ростова 60 км, в Самарово 47 км, до моря 8 км, добротный кирпичный коттедж от застройщика с парковочным местом, участком. Для удобства: котел и радиаторы уже есть, все готово. Подъездный участок.

Смотреть у продавца

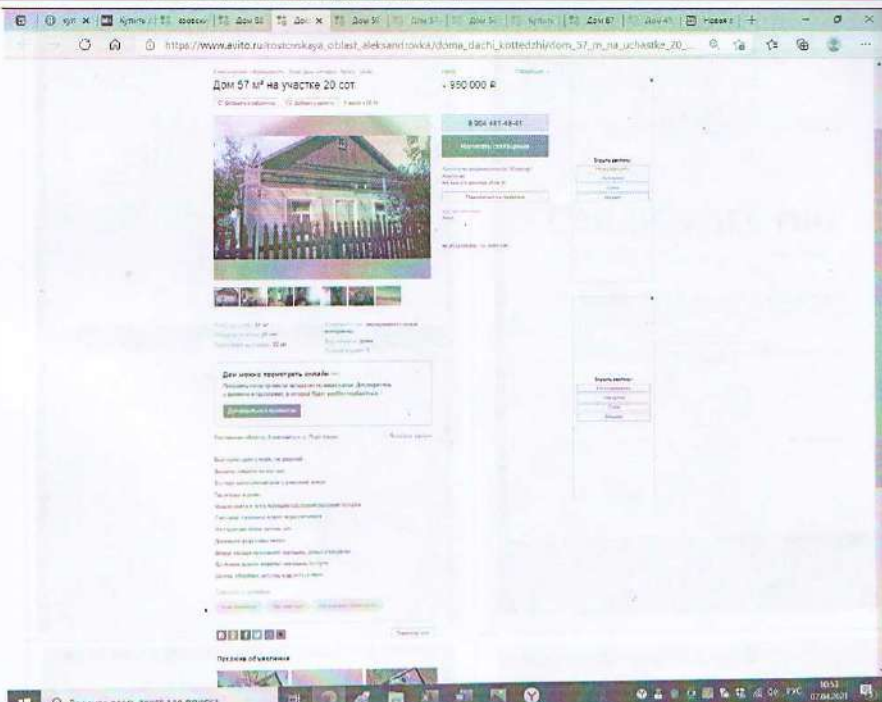
Куда позвонить? Куда позвонить? Куда позвонить?

Введите здесь текст для поиска

Дом 88 м² на участке 35 сот. на продажу в Самарском | Купить дом в Самарском | Авито (avito.ru)

[illegible]

Отчёт об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А.

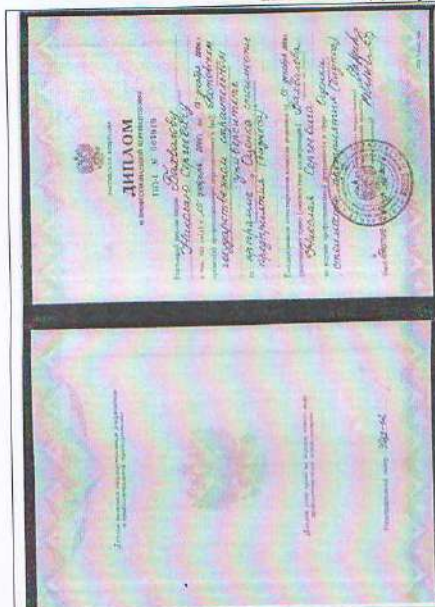


Дом 57 м² на участке 20 сот. на продажу в Александровке | Купить дом в Александровке | Авито (avito.ru)



Отчёт об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А.

## 21. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА







## 22. ПРИЛОЖЕНИЕ

№	Наименование
1	Копии документов, представленных Заказчиком

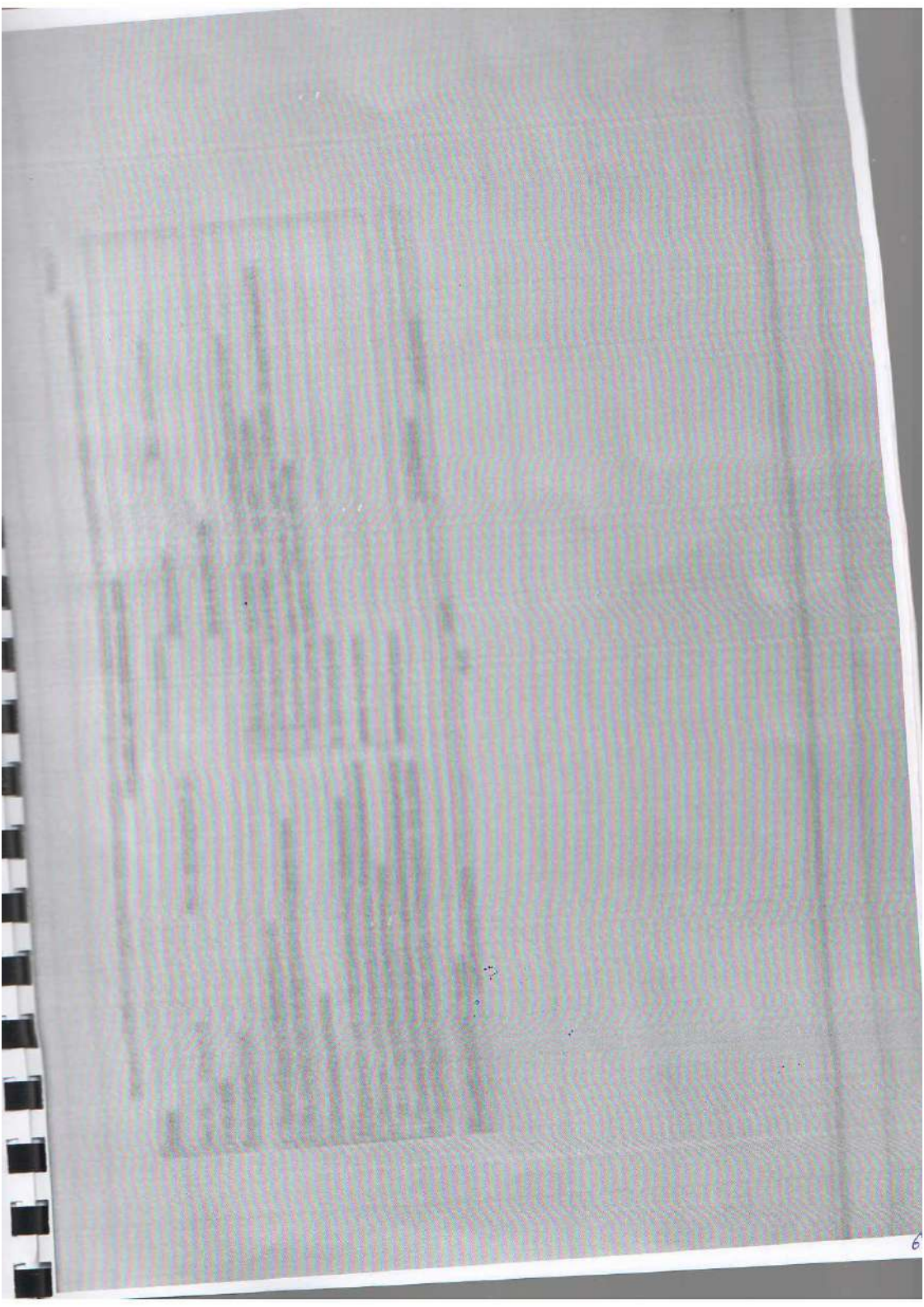


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Этапы			
Этап			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1;	Всего листов выписки
13.02.2020			
Кадастровый номер:			
61:01:0110401:1202			
Номер кадастрового квартала:			
61:01:0110401			
Дата присвоения кадастрового номера:			
17.02.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Идентификационный номер: 18614 К, Кадастровый номер: 61:01:0110401:03389, Условный номер: 61-61-03-004-2008-233			
Адрес:			
Ростовская область, Азовский р-н, с/поселения, ул. Азовская, д.14			
Площадь, м²:			
77,2			
Назначение:			
Жилой дом			
Наименование:			
Жилой дом			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:			
1			
Год ввода в эксплуатацию по записи в Едином государственном реестре недвижимости:			
данные отсутствуют			
Год завершения строительства:			
1920			
Кадастровая стоимость, руб.:			
1483100,01			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объект недвижимости:			
61:01:0110401:561			
Кадастровые номера помещений, квартир, мест, расположенных в здании или сооружении:			
данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:			
данные отсутствуют			
Статус земли обременения:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Общая оценка:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Получатель выписки:			
Муниципальное образование "Новоазовское сельское поселение"			
Ведущий специалист - эксперт			
А.А. Радехина			
М.П.			





Российская Федерация  
Город Азов Ростовской области

Девятнадцатого февраля две тысячи двадцатого года

Я, Зайцева Елена Викторовна, нотариус Азовского нотариального округа Ростовской области, подтверждаю, что содержание изложенного мной на  
ленточном носителе документа точно и полностью соответствует содержанию представленного мне электронного документа.  
Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу  
верены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в Роснотаре: № 61/96-и/61-2020-2-725.

Высказано о государственной пошлине (по тарифу): 100 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 200 руб. 00 коп.

Е. В. Зайцева





Итого: 1 шт. (в том числе 1 шт. - для государственного кадастрового учета и 1 шт. - для государственного кадастрового учета)

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.02.2021, поступившего на рассмотрение 16.02.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 3
16 февраля 2021г. № КУВН-002/2021-133/1359			
Кадастровый номер: 61:01:0110401:561			
Вид объекта недвижимости			
61:01:0110401			
18.01.2005			
(У61-01:11 04 01:0261)			
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, х. Павловск, ул. Азовская, 14.			
Местоположение:			
1600 +/- 30			
Площадь:			
200416			
Кадастровая стоимость, руб:			
61:01:0110401:1202, 61:01:0110401:1244, 61:01:0110401:2074			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:			
Земли населенных пунктов			
Категория земель:			
Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования:			
личное подсобное хозяйство для сельскохозяйственного производства			
Статус земель об объекте недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуализируемые данные отсутствуют"			
Особые отметки:			
Комаров Сергей Александрович			
Получатель выписки:			

полное наименование должности		ИМЯ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П.	

Сверенный номер в Едином государственном реестре недвижимости: 61:01:0110401:1202, 61:01:0110401:1244, 61:01:0110401:2074

Ростовская область, 17.02.2021, 16:09:58







**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и заявленном用途 земельного участка**

## Влияние месторождения земного урана

Земельный участок вид объекта недвижимости				Всего листов: 3		Всего листов: 3	
Лист № 1 раздела 3				Всего листов: 3		Всего листов: 3	
16 февраля 2021г. № КУИН-002/2021-13311359							
Кадастровый номер:				61:01:0110401:561			
<p>План (чертеж, схема) земельного участка</p>							

15/08/2017 09:48:27

Journal of Management Education 37(1) 17-30



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
 Основании запроса от 16.02.2021, поступившего на рассмотрение 16.02.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 3
Февраль 2021г. № КУВИ-002/2021-13319946			
Кадастровый номер:	61:01:0110401:2455		
Адрес:	61:01:0110401:2455		
Адрес:	12.11.2020		
Адрес:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ростовская область, Азовский Муниципальный район, сельское поселение Нововладимировское, с/пос. Павловка, ул. Азовская, д/п 14А		
Адрес:	1600 +/- 14		
Адрес:	200416		
Адрес:	61:01:0110401:2074		
Адрес:	Земли населенных пунктов		
Адрес:	личное подсобное хозяйство;		
Адрес:	для ведения личного подсобного хозяйства		
Адрес:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Адрес:	данные отсутствуют		
Адрес:	Комаров Сергей Александрович		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	Итого разделов: 3
Итого листов раздела 2: 1	Итого листов выписки: 3
Лист № 1 раздела 2	
дата: 2021г. № КУВН-002/2021-133/19946	
серийный номер:	61:01:0110401:2455

Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование "Новокаменское сельское поселение"
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 61:01:0110401:2455-61/185/2020-1 12.11.2020 11:40:54
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости в виде ипотеки:		не зарегистрировано данные отсутствуют
Зачленение в суд, добровольное право требования:		данные отсутствуют
Сведения о поручении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		отсутствуют
Правоприходная и сведения о признании права не рассмотренных заявлений о праве (переходе, государственной регистрации права или обременения, прекращения права), ограничения права объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	
Серийный номер и дата выдачи документа: 1185.002/2021-133/19946		







В настоящем отчете пропумеровано, прошито и

скреплено печатью частнопрактикующего

оценщика Бахвалова Н.С.

47 *Самарская область* листов

Бахвалов Н.С. *оценщик*

Сергеев А.

Роль оценщика  
составлен отчет

