



Утверждаю: _____

12.03.2021г.

Частнопрактикующий оценщик
Кудяшов Д.В.

Отчет об оценке №55-21

рыночной стоимости недвижимого имущества.

Состав объекта оценки	Общая площадь, м2	Адрес объекта	Кадастровый номер
Жилой дом	25,8	Нижегородская область, Гагинский р-н, д.Шерстино, ул.Центральная, д.111	52:49:0700001:532
Земельный участок	2000	Нижегородская область, Гагинский р-н, д.Шерстино, ул.Центральная, д.111	52:49:0700001:45

Заказчик: Гагинская сельская администрация Гагинского муниципального района Нижегородской области.

Дата оценки: 12.03.2021г.

Оглавление

1. Основные факты и выводы	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:.....	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	
Задание на оценку (ст. 17 ФСО-1).....	
2. Общие сведения	
Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (ст. 8в ФСО-3)	
Сертификат качества оценки	
Используемые стандарты и обоснование их использования.....	
Сделанные допущения и ограничивающие условия.....	
3. Используемая терминология и процесс оценки.....	
Определение рыночной стоимости	
Процесс оценки.....	
Обзор подходов к оценке.....	
4. Описание оцениваемого объекта.....	
Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.....	
Оцениваемые права	
Краткое описание месторасположения и физических характеристик объекта оценки	
5. Анализ наиболее эффективного использования	
6. Краткий обзор сегмента рынка, к которому относится О.О.	
7. Определение рыночной стоимости объекта оценки	11
План оценки, последовательность определения стоимости объектов оценки	11
Расчет рыночной стоимости объекта затратным подходом.....	11
Расчет стоимости земельного участка	12
Расчет затрат на замещение нового аналогичного объекта.....	14
Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом.....	14
8. Сведение результатов	16
Список использованной литературы.	16
Приложения.....	17
Данные из сети Интернет	17
Копии документов представленные Заказчиком	19
Фото объекта оценки	26

1. Основные факты и выводы

На основании договора на оказание услуги по оценке имущества №55-21 от 12.03.2021г. Оценщиком выполнен отчет об оценке №55-21 от 12.03.2021г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Состав объекта оценки	Общая площадь, м2	Адрес объекта	Кадастровый номер
Жилой дом	25,8	Нижегородская область, Гагинский р-н, д.Шерстино, ул.Центральная, д.111	52:49:0700001:532
Земельный участок	2000	Нижегородская область, Гагинский р-н, д.Шерстино, ул.Центральная, д.111	52:49:0700001:45

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта	Жилой дом. Земельный участок под ЛПХ
---	--------------------------------------

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость, с округлением, руб.
Жилой дом	Не применялся	Не применялся	49 643	50 000
Земельный участок	Не применялся	Не применялся	50 881	50 000
Жилой дом с земельным участком	Не применялся	Не применялся	100 524	100 000

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом округления на дату оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, с округлением, руб.
Жилой дом	50 000
Земельный участок	50 000
Жилой дом с земельным участком	100 000

Задание на оценку (ст. 17 ФСО-1)

а) Объект оценки:

Состав объекта оценки	Общая площадь, м2	Адрес объекта	Кадастровый номер
Жилой дом	25,8	Нижегородская область, Гагинский р-н, д.Шерстино, ул.Центральная, д.111	52:49:0700001:532
Земельный участок	2000	Нижегородская область, Гагинский р-н, д.Шерстино, ул.Центральная, д.111	52:49:0700001:45

б) Имущественные права на объект оценки: объект оценки является муниципальной собственностью. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

в) Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

г) Задача оценки: Определение стоимости Объекта для купли-продажи. Связанные с этим ограничения: отчет об оценке не может применяться для иных целей.

д) Вид стоимости (способ оценки): Рыночная стоимость.

е) Дата оценки: 12.03.2021г. дата совпадает с датой осмотра объекта оценки.

ж) Дата осмотра объекта оценки: 12.03.2021г. Осмотр проводился в светлое время суток в присутствии представителя заказчика.

з) документация необходимая для проведения оценки предоставляется заказчиком в день осмотра.

и) Срок проведения оценки: 10 дней со дня предоставления необходимой информации.

к) Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: на усмотрение Исполнителя в соответствии с действующим законодательством.

л) Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов.

Оценщик

Д.В.Кудяшов.

Ограничения и пределы применения полученного результата

- Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемым на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована в рамках предусмотренных законодательством торгов по продаже имущества. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.

- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

2. Общие сведения

Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (ст. 8в ФСО-3)

Владелец объекта оценки, вид права	Муниципальная собственность.
Заказчик (ст. 10 ФЗ-135)	Гагинская сельская администрация Гагинского муниципального района Нижегородской области. 607870 Нижегородская область, с. Гагино, ул. Ленина, д.53 ИНН5213003005 КПП521301001 ОГРН1025201102190, 831-95-2-18-43
Сведения об оценщике	Кудяшов Дмитрий Валерьевич. ИНН523802138260. Паспорт серия 2204 №432925 выдан 28.01.2005г. ОВД Шатковского района Нижегородской области: Код подразделения 522-058, Адрес: 607700, Нижегородская обл., п.г.т.Шатки, ул.Солнечная, д. 41. тел. 8-9082307301, k d v 84@mail.ru
Банковские реквизиты Оценщика	Р.сч.40802810039060000076 Нижегородский РФ АО "Россельхозбанк", БИК042202846 К.сч.30101810000000000846
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член «СМАО». Свидетельство №1003 от 16.11.2007г. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж)
Сведения об образовании Оценщика	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №629663 выдан 21.02.2006г. НГУ им.Н.И.Ловачевского по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)". Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009844-1 от 12.04.2018г. по направлению «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009694-2 от 12.04.2018г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована полисом договор страхования 0991R/776/40213/20. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование», период: с 14.09.2020г. по 13.09.2021г.
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет.

Сертификат качества оценки

Гарантии оценщика:

Подписавший данный Отчёт (далее - Оценщик) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Приведенные в отчете факты, на основании которых проводился анализ расчета, делались предположения и выводы были собраны с наибольшей степенью использования своих знаний и умений, являются на взгляд оценщика достоверными и не содержат фактических ошибок.

2. Содержащиеся в отчете: анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах указанных в тексте отчета целей, ограничительных условий и допущений, содержащихся в данном отчете.

3. Проведение оценки и составление отчета осуществлялось в соответствии с действующим федеральным, местным законодательством и стандартами.

4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято.

5. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а так же не связано с заранее predetermined стоимостями или стоимостями определенными в пользу заказчика или какого либо третьего лица.

6. Оценщиком проведена личная инспекция объектов оценки.

7. Профессиональная ответственность оценщика застрахована в страховой компании (копия страхового полиса приложена).

8. Оценщик гарантирует конфиденциальность, сведений полученных от заказчика.

Используемые стандарты и обоснование их использования

Список используемых стандартов

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭР РФ ¹ от 20.05.2015 N 297	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭР РФ от 20 мая 2015 г. N 298	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об	Приказ МЭР РФ от	Стандарт обязателен к

¹ Министерство экономического развития Российской Федерации

	оценке»	20.05.2015 N 299	применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ от 25.09.2014 N 611	Стандарт обязателен к применению
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ от 1 июня 2015 г. № 327	Стандарт обязателен к применению

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

Сделанные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.

3. Используемая терминология и процесс оценки

Определение рыночной стоимости

Рыночная стоимость означает наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (Федеральный закон 135-ФЗ).

Процесс оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы: (ФСО-1):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Обзор подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. (ФСО-1):

- Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

4. Описание оцениваемого объекта

Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки

Расчеты и выводы были сделаны, в результате изучения копий документов, предоставленных Заказчиком: документы приложены к отчету. В процессе оценки Оценщик не проводил аудит, анализ компиляцию или поиск доказательств достоверности данной информации и ответственности за ее достоверность не несет. Копии хранятся в архиве у Оценщика.

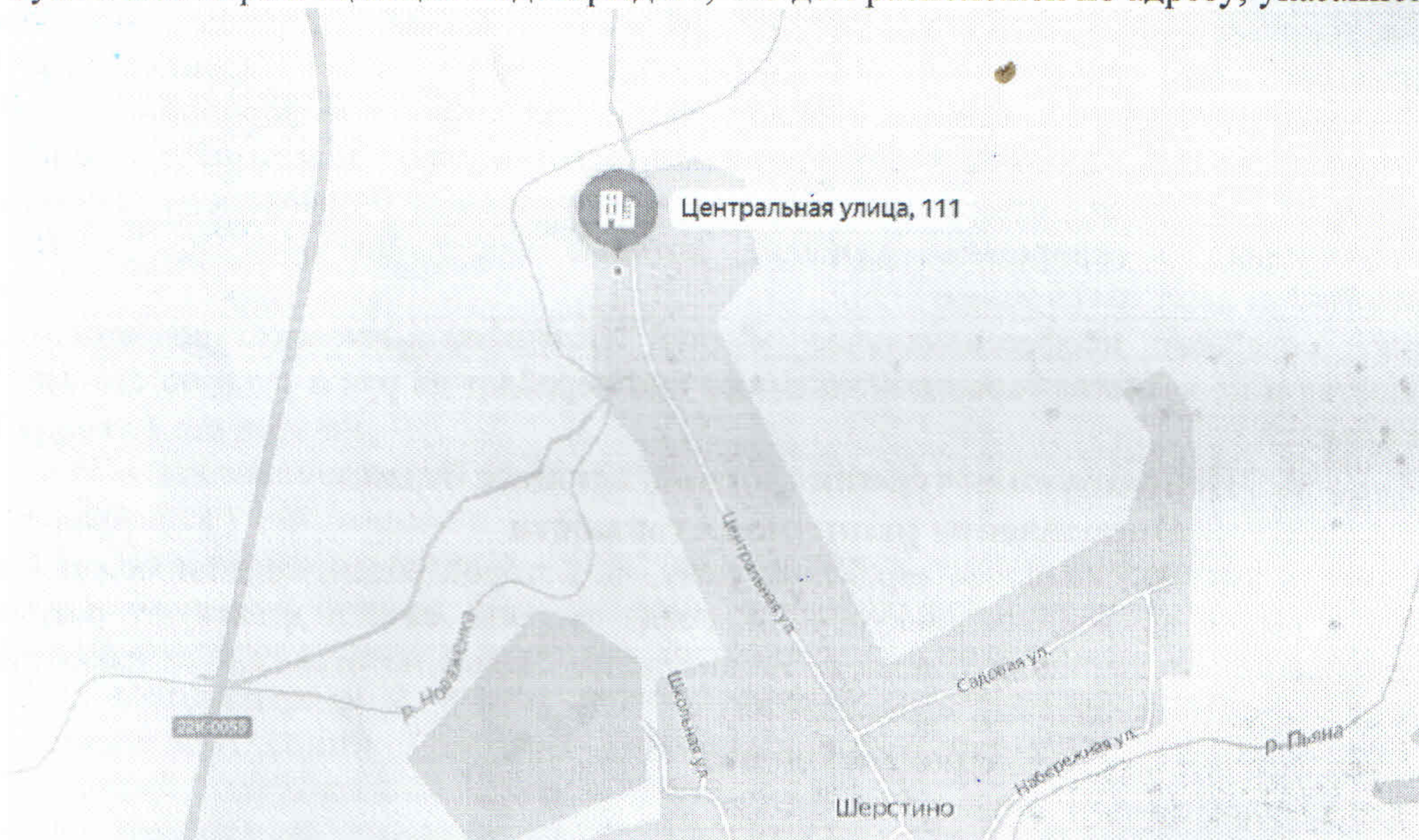
Оцениваемые права

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект недвижимости. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

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

Краткое описание месторасположения и физических характеристик объекта оценки

Оцениваемый объект расположен среди частных жилых домов. На основании визуального осмотра и публичной карты оценщик подтверждает, что дом расположен по адресу, указанному в документах.



Описание месторасположения дома в котором расположен объект оценки.

Месторасположение	Нижегородская область, Гагинский р-н, д.Шерстино, ул.Центральная, д.111
Близость к скоростным транспортным магистралям	В непосредственной близости скоростных транспортных магистралей нет
Транспортная доступность	Организован асфальтированный подъезд к объекту. Объект расположен в шаговой доступности от остановок общественного транспорта
Наличие промышленной инфраструктуры	В непосредственной близости промышленной инфраструктуры нет
Наличие социальной инфраструктуры	Административная и социальная инфраструктура доступна на общественном транспорте
Наличие коммерческой инфраструктуры	В шаговой доступности располагаются: продовольственный и универсальный магазин.
Описание прилегающей территории	Объект расположен среди частных жилых домов
Обустройства двора	Зеленые насаждения, детская площадка отсутствует, парковка стихийная

Оцениваемый объект	Жилой дом с земельным участком
Наличие хозяйственных построек	Нет
Год ввода в эксплуатацию	1955
Общая площадь, м2	25,8м2
Число этажей	1

Техническое описание конструктивных элементов	
Фундамент	Столбы
Стены	Деревянные
Перекрытия	Деревянные
Крыша	Железо
Полы	Деревянные
Проемы	Оконные – деревянные; дверные – деревянные, входная дверь - деревянная
Коммуникации	Электричество, газ, канализация
Отделка	Стены – покраска; полы - покраска; потолок – покраска.
Физический износ дома	По данным представленной Заказчиком документации и внешний осмотр показал, что состояние объекта оценки неудовлетворительное, в соответствии с ниже представленной шкалой экспертных оценок определения физического износа, его износ в пределах 41-60%. Оценщик определил его износ в 60%.
Наличие ограничений	Обременения и сервитуты не зарегистрированы.
Источник получения информации	Заказчик, непосредственный осмотр.

Шкала физического износа зданий²

Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Физический износ
хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-20
удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	21-40
неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	41-60
ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80
негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100

Ниже в таблице представлено описание земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект (по документам Заказчика, по осмотру Оценщиком):

Общая площадь земельного участка, м ²	2000м ² .
Растительность	Сад
Уличное освещение	Имеется
Возможности круглогодичного подъезда и заезда к земельному участку	Возможен
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
Кадастровый номер	52:49:0700001:45

5. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование недвижимого имущества - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование недвижимого имущества должно отвечать четырем критериям, что соответствовать его наиболее эффективному использованию: оно должно быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу; *законодательно разрешенным*, т.е. срок и форма предполагаемого использования должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих и потенциальных; *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный и больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательных капитальных затрат; *приносить максимальную прибыль*.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при оценке рыночной стоимости объекта оценки. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

² Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404

- участка земли как свободного;
- участка земли с улучшениями.

В нашем случае:

Использование земельного участка как неосвоенного.

При проведении данного анализа предполагается, что ЗУ является незастроенным или может быть освобожден путем сноса здания.

Выводы визуального осмотра:

Физические характеристики участка кроме размера не накладывают никаких ограничений на возможное использование в качестве участка под строительство.

Экономическая целесообразность. Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка выбираются такие, которые обеспечивают отдачу, превышающую величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

Законодательно разрешенное использование. Оцениваемый земельный участок находится в территориальной зоне инженерно-транспортной инфраструктуры, и его разрешенным использованием является для ведения личного подсобного хозяйства.

Исходя из выше изложенного, местоположения объекта, характера соседствующих землепользований и перспектив развития района можно предположить, что наиболее вероятным и наиболее эффективным использованием участка является — для ведения личного подсобного хозяйства

Анализ наилучшего использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

В данном отчете, с учетом цели и назначения оценки, определяется рыночная стоимость оцениваемого объекта при текущем использовании.

6. Краткий обзор сегмента рынка, к которому относится О.О.

НОВОСТРОЙКИ ВТОРИЧНАЯ ЗАГОРОДНАЯ Итоги 2020-го и прогнозы на 2021-й³

Участники рынка и эксперты выбрали главные события года и сделали прогнозы на наступающий 2021-й.

Уходящий год получился насыщенным и полным нововведений и неожиданностей. Циан.Журнал переворочил новостную ленту, расспросил экспертов — подводим итоги. А заодно расскажем, что будет в следующем году с ценами, ипотечной ставкой и ситуацией на рынке в целом.

Главное в 2020 году на рынке недвижимости

Продажи перешли в онлайн

Один из важнейших трендов уходящего года — вынужденный переход в онлайн. Полноценно провести сделку в режиме онлайн по-прежнему непросто (особенно актуально это было весной, когда постоянно сбоил Росреестр), участники рынка достаточно быстро учатся использовать дополнительные ресурсы — получают справки через официальные сайты ведомств, практикуют онлайн-просмотры и пользуются услугами курьеров вместо личных визитов в офис.

Запуск ипотечной госпрограммы на покупку новостроек под 6,5%

Весной в России начала действовать программа льготной ипотеки на покупку жилья в новостройке под 6,5% годовых (пока она продлена до 1 июля 2021 года). Низкие ставки применялись не только в сегменте новостроек — для вторичного рынка минимальная ставка 7,3% тоже оказалась востребованной. На такой шаг правительство было вынуждено пойти из-за проседания рынка, спровоцированного периодом самоизоляции.

Падение доходов населения

Неопределенность перспектив и массовые сокращения вынудили многих россиян вложить накопления в недвижимость. Этому способствовало, в том числе, снижение ставок по банковским вкладам и ключевой ставки ЦБ РФ — она повлияла на уменьшение ставок по ипотеке и рост сделок с привлечением кредита. Рекордное падение доходности банковских депозитов и ослабление курса рубля привели к тому, что многие поспешили вложить свои накопления в покупку недвижимости, чтобы сохранить их от девальвации.

Рост цен на жилье

К осени спрос взвинтил цены: по подсчетам экспертов, с февраля по октябрь рост составил около 12%. Ликвидных объектов на рынке поубавилось, а ажиотаж стал выше, при этом период сделки сократился (ликвидные квартиры держались в экспозиции не дольше недели). По подсчетам компании «Инком-Недвижимость», в ноябре 2019 года средняя стоимость предложения 1 кв. м на вторичном рынке старой Москвы была равна 211,8 тыс. рублей, средняя стоимость объектов — 12,7 млн рублей. Сейчас эти показатели составляют 237,3 тыс. и 13,9 млн рублей соответственно. Если же рассматривать отдельно массовые сегменты жилья, то стоимость реализации объектов увеличилась в среднем на 20% по сравнению с докарantinным периодом.

Дефицит ликвидного предложения

Попытки россиян сохранить свои накопления в условиях неопределенности, очередного кризиса и слабеющего рубля. Поддерживаемые льготными госпрограммами, привели к вымыванию ликвидного предложения с рынка.

В МАСС-МАРКЕТЕ КОЛИЧЕСТВО ВЫСТАВЛЕННЫХ НА ПРОДАЖУ ЛОТОВ СОКРАТИЛОСЬ НА 30% ПО СРАВНЕНИЮ С ДОКАРАНТИННЫМ ПЕРИОДОМ. БОЛЕЕ ТОГО, В МАССОВЫХ СЕГМЕНТАХ ЖИЛЬЯ УРОВЕНЬ СПРОСА СЕЙЧАС ВТРОЕ ПРЕВЫШАЕТ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЛИКВИДНЫХ ЛОТОВ.

В результате в риэлторские агентства все чаще обращаются потребители, которые ранее пытались самостоятельно, но безуспешно, найти себе квартиру. Количество договоров на подбор вторичных объектов недвижимости в риэлторских компаниях в несколько раз превышает среднее количество таких заявок за последние два года.

Дефицит ликвидных предложений наблюдался и на загородном рынке. Владельцы качественных объектов решили придержать свои дома, чтобы им самим было где переждать вторую волну пандемии. Воспоминания о карантинных мерах и

³ <https://nn.cian.ru/stati-itogi-2020-go-i-prognozy-na-2021-i-313269/>

весеннем ажиотаже, когда спрос на покупку загородной недвижимости возрос на 25%, еще свежи, поэтому многие собственники притормозили с продажей.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ ГОДА ОТ АНАЛИТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ЦИАН:

Средняя стоимость 1 кв. м в Москве выросла за год на 19%, в Московской области — на 21%.

За три года предложение первичного рынка уменьшилось в два раза, за последний год — на треть.

Активность девелоперов снижается: застройщики столичного региона вывели на рынок 6,7 млн кв. м жилья, что на 10% меньше, чем в 2019 году. Начались продажи 73 проектов. Объем проданного жилья превышает объем стартовавших проектов.

Количество и объем выданных ипотечных кредитов побили исторический рекорд. С января по октябрь 2020-го выдано 1,31 млн займов на сумму свыше 3,2 трлн рублей, что на 30% больше, чем за аналогичный период 2019 года по количеству кредитов, и на 45% выше по объемам выдачи. Весенний провал продаж был компенсирован во второй половине года.

29% кредитов выдано на покупку новостроек. За год ипотека на «первичке» увеличилась на 42% по количеству кредитов и на 61% по их объему. На вторичном рынке рост составил 26 и 38% соответственно.

Загородное жилье и рынок аренды

Долгий период самоизоляции с переходом многих горожан на удаленную работу спровоцировал колоссальный рост спроса на загородное жилье — как на покупку (+25%), так и на аренду. Летом и осенью многие потенциальные арендаторы просто не вернулись в Москву, также не приехали и иностранные студенты. Из-за этого в сентябре 2020 года на рынке аренды не случилось традиционного высокого сезона.

Обновление программы дальневосточной ипотеки

Дальневосточная ипотека позволяет россиянам оформить кредит под 2% годовых (остальной доход будет субсидирован банком из бюджета). Раньше на такой кредит могли претендовать только супруги не старше 35 лет, получатели дальневосточного гектара и родители-одиночки (при этом выдавалось не более 6 млн рублей).

В сентябре программа была расширена — теперь возраст молодежи увеличен до 36 лет, возраст детей родителей-одиночек — до 19 лет, а с владельцев дальневосточного гектара и вовсе сняты ограничения по возрасту и семейному положению. Кроме того, на льготную ставку имеют право и те, кто приехал на Дальний Восток по работе — семейное положение в этом случае тоже не имеет значения. Участником программы может быть только обладатель дальневосточной прописки.

Обновление программы сельской ипотеки

Программа была запущена весной 2020 года. Она рассчитана на покупку жилья на сельских территориях и предполагает получение субсидированного кредита под 3% (и меньше).

ПРЕДЛОЖЕНИЕ АКТУАЛЬНО ДЛЯ БОЛЬШИНСТВА ДЕРЕВЕНЬ, ПОСЕЛКОВ И НЕБОЛЬШИХ ГОРОДОВ С НАСЕЛЕНИЕМ НЕ БОЛЕЕ 30 ТЫС. ЧЕЛОВЕК. МОСКВА, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ИСКЛЮЧЕНЫ ИЗ ЭТОЙ ПРОГРАММЫ.

Максимальная сумма кредита для Дальнего Востока и Ленобласти составляет 5 млн рублей, для остальных регионов — 3 млн рублей. Ограничений по возрасту, семейному положению и регистрации нет.

Развитие программы материнского капитала

По программе маткапитала государство теперь выплачивает компенсации даже за рождение первого ребенка (466 тыс. рублей), а при рождении второго сумма увеличена на 150 тыс. рублей (в этом случае государство выплачивает 616 тыс. рублей). Срок действия программы продлен до 31 декабря 2026 года включительно.

Введение кредитных каникул

Согласно указу президента Владимира Путина от 3 апреля, россияне, пострадавшие от коронавируса, получили право на кредитные каникулы. Заемщики могли обратиться к кредитору с требованием установить каникулы до шести месяцев, если их доход снизился на 30% и более. Также некоторые банки предлагали собственные программы реструктуризации кредитов для заемщиков, попавших в трудную ситуацию.

Обсуждение запрета на строительство апартаментов

В ноябре Минстрой предложил больше не строить апартаменты, а за существующими закрепить статус жилья. Власти недовольны регулярно возникающими проблемами: апартаменты строятся с соблюдением «нежилых» требований. Это не всегда хорошо сказывается на качестве проживания: требования инсоляции и прочие СНиПы менее строгие, чем предъявляемые к жилью, покупатели апартаментов хуже защищены с юридической точки зрения, а также имеют больше ограничений из-за невозможности получить постоянную регистрацию.

Зарубежная недвижимость

Редкий россиянин долетел в этом году до середины Европы, поэтому продажи в сегменте зарубежного жилья велись туго: все-таки выбирать объект и присутствовать на сделке покупатели предпочитают лично, а авиасообщение с большинством стран либо отсутствует, либо сильно ограничено.

Количество сделок уменьшилось в разы, причем те, что все же заключались в период пандемии, проводились дистанционно. Но такие покупки сложнее, дольше и несут дополнительные риски: выбор недвижимости онлайн способен обернуться неприятными сюрпризами, а юридическая процедура, как правило, требует выдачи доверенности иностранным посредникам.

НА СДЕЛКИ РЕШАЛИСЬ ТЕ, КТО ХОТЕЛ ПОЛУЧИТЬ ИНОСТРАННЫЙ ВНЖ (А ЗАОДНО И ИЗБЕЖАТЬ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ПЕРЕСЕЧЕНИЕ ГРАНИЦЫ), НАДЕЯЛСЯ НА ВЫГОДНЫЕ УСЛОВИЯ ПОКУПКИ (СРОЧНЫЕ ПРОДАЖИ ИЗ-ЗА ПАНДЕМИИ) ИЛИ БЫЛ ВЫНУЖДЕН ИНВЕСТИРОВАТЬ В ЗАРУБЕЖНЫЕ АКТИВЫ.

На сделках с зарубежной недвижимостью отразилось и сильное снижение курса рубля (особенно по отношению к европейской валюте).

Запросы россиян чаще касались тех стран, которые были в этом году доступны: в массовом сегменте это Турция (она и до этого была на пике спроса), в более высокобюджетном сегменте вырос интерес к ОАЭ, в основном к эмирату Дубай. Привлекает потенциальных покупателей и Болгария, но эта страна для россиян закрыта, поэтому до сделок дошли немногие. Больше всех просела Испания, спрос на которую снизился на 40%.

Прогнозы на 2021-й

Минстрой повышает нормативную цену «квадрата»

Минстрой России намерен повысить нормативную среднюю рыночную стоимость 1 кв. м жилой недвижимости в Москве. Согласно подготовленному проекту, в I квартале 2021 года она вырастет на 3 тыс. рублей и достигнет 118 260 рублей.

Показатели средней рыночной цены 1 кв. м, которые рассчитываются ведомством, используются для определения сумм социальных выплат на покупку и строительство жилья за счет федерального бюджета.

В 2021 году снижение нормативных цен планируется лишь в одном регионе — Бурятии, в остальных регионах стоимость жилья будет расти. В целом по стране средняя цена одного «квадрата» увеличится на 539 рублей — до 49 173 рублей. Ощутимее всего нормативные цены за 1 кв. м вырастут в Москве, Сахалинской, Амурской областях, Приморском и Хабаровском крае.

ПРОГНОЗЫ ЭКСПЕРТОВ НА ГРЯДУЩИЙ ГОД:

2020 год был редким и исключительным, но шторм не может длиться вечно, поэтому 2021-й, скорее всего, будет гораздо более спокойным.

Ощутимого роста (равно как и снижения) цен и ипотечных ставок не произойдет.

Существенного спроса на аренду и продажу эксперты не ждут — все, кто хотел провести сделку, постарались сделать это в ажиотажном 2020 году. Рынок сохранит активность, хотя и будет существовать в менее авральном режиме.

Рынок зарубежной недвижимости ждет всплеск активности после открытия границ.

Потенциал для роста цен уже исчерпан?

В I квартале 2021 года произойдет снижение активности покупателей, так как большая часть уже удовлетворила свои потребности в жилье, полагает Марина Толстик, председатель совета директоров сети офисов «Миэль». При сохранении ипотечной ставки и относительной стабильности курса доллара вероятно небольшое снижение цен на 2–3% либо их стагнация.

В компании «Инком-Недвижимость» также считают, что роста цен не будет — по крайней мере, существенного: потенциала для этого уже исчерпан, в том числе за счет активности покупателей вторичного жилья, которая начала слабеть. Аналитики агентства считают, что цены останутся примерно на том же уровне, что и сейчас. Менее вероятный сценарий — незначительные (в пределах 5%) колебания среднего уровня цен в сторону как роста, так и снижения.

Схожего мнения придерживаются и представители строительной отрасли. Ирина Дзюба, заместитель генерального директора компании MR Group, считает, что в 2021 году рынок, скорее всего, увидит некоторое ослабление ипотечного бума — многие россияне «авансом» взяли ипотеку в 2020-м. Но спрос на ипотеку останется стабильно высоким.

Эксперт прогнозирует увеличение спроса на trade-in: «В 2020 году интерес к этому инструменту уже заметно активизировался, а в 2021-м способен вырасти еще в полтора раза. Причина кроется в стремлении россиян улучшать жилищные условия, пользуясь разнообразными предложениями и низкими ипотечными ставками».

Снижения цен в MR Group не прогнозируют: ценообразование на рынке новостроек находится под влиянием целого ряда факторов — от себестоимости импортных материалов до роста строительной готовности объектов.

Рынок ипотеки в первой половине будущего года продолжит развиваться преимущественно за счет господдержки оформления кредитов на первичное жилье, полагает Инна Солдатенкова, ведущий эксперт по кредитным продуктам финансового супермаркета «Банки.ру».

«В то же время, если ЦБ РФ сохранит или снизит ключевую ставку, вполне вероятно смещение фокуса развития рынка с первичного на вторичное жилье, где средневзвешенные ставки по кредитам являются тоже привлекательными. Особенно это актуально в условиях существенного роста цен на первичное жилье, который фиксируется сейчас на рынке», — уточняет Инна Солдатенкова.

Продолжится тренд, когда вокруг успешных проектов консолидируется значительная часть покупательского спроса: уверены в «Донстрое». А значит, девелоперам придется еще тщательнее продумывать свои объекты, проектировать функциональные планировки, уделять большое внимание благоустройству, качественным характеристикам домов, созданию инфраструктуры — в противном случае они рискуют не привлечь внимание покупателей.

Шатки⁴ — рабочий посёлок (с 1962[2]) в Нижегородской области России, административный центр Шатковского района[3]. Население — 8879[1] чел. (2016).

Расположен в 150 км к югу от Нижнего Новгорода на реке Тёше, железной дороге Нижний Новгород — Пенза (узловая станция, откуда начинается ветка на Первомайск) и шоссе Р158 Нижний Новгород — Саранск — Саратов.

Экономика Современная промышленность — завод «Нормалей», приборостроительный завод, фабрика детской обуви, зерноперерабатывающий комплекс, хлебокомбинат, ОАО «Строитель», дорожно-строительное предприятие, деревоперерабатывающая мастерская, колбасный цех, завод безалкогольных напитков «Ладья-НН», кондитерский цех ООО «Эпоха».

Функционирующие физкультурно-оздоровительные комплексы: ФОК «Атлант», лагерь им. Тани Савичевой, дом отдыха «Кипячий ключ», ДОЛ «Журавли».

Предприятия • Шатковский завод «Нормалей» — производственное предприятие, созданное в 1969 году для обеспечения крепежом приборостроительные предприятия авиационной промышленности. В настоящее время предприятие специализируется на выпуске крепежных изделий стержневого типа из стали, латуни, алюминиевых сплавов с прямым и крестообразным шлицем диаметром 1-6 мм, а так же гаек, шайб, гвоздей. • Шатковский приборостроительный завод — производственное предприятие, работающее на рынке изготовления и продаж контрольно-измерительных приборов и метрологического оборудования с 1970 года. • ОАО «Шатковский зерноперерабатывающий комплекс» — предприятие создано в 1938 году и ориентировано на выпуск комбикорма, крупы, муки. • ОАО «Шатковская райсельхозтехника» — предприятие, созданное для ремонта автомобильных и тракторных двигателей, топливных и водяных насосов. • «Хлебозавод» филиал Шатковского РАЙПО — предприятие, созданное в 1968 году на базе Шатковского сельпо для производства хлеба, хлебобулочных изделий и кондитерских изделий. • ОАО «Шатковский маслодельный завод» — предприятие, созданное в 1993 году для изготовления сливочного масла и сыра. • Государственное предприятие «Шатковский лесхоз».

Выявленные аналоги в Гагинском р-не

Оценщиком была собрана информация о предложениях по продаже на жилые дома с площадью сопоставимой с оцениваемой, расположенные в Гагинском р-не. Все найденные аналоги представлены ниже в таблице.

Данные получены	Адрес	Информация	Площ	Цена
-----------------	-------	------------	------	------

⁴ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A8%D0%B0%D1%82%D0%BA%D0%B8>

			адь, м2	предложен ия, руб.
https://www.avito.ru/gagino/doma_dachi_kottedzhi/doma_46_m_na_uchastke_12_sot_2104188783	28.0 2.20 21г.	Гагинский р-н, с. Юрьев о	46	130000
https://www.avito.ru/gagino/doma_dachi_kottedzhi/doma_50_m_na_uchastke_9_sot_1321206399	17.0 2.20 21г.	Гагинский р-н, с. Гагино, ул. Горького, 2	50	125000
https://www.avito.ru/gagino/doma_dachi_kottedzhi/doma_55_m_na_uchastke_17_sot_2103811872	17.0 2.20 21г.	Гагинский р-н, с. Курбатово	55	150000

Выводы:

- продажи недвижимости перешли в онлайн.
- падение доходов населения.
- большая часть жилья в Нижегородской области приобретается в ипотеку.
- рынок жилой недвижимости в Гагинском р-не не развит.
- все выявленные объекты использовались при расчете рыночного ориентира сравнительным подходом.

7. Определение рыночной стоимости объекта оценки

План оценки, последовательность определения стоимости объектов оценки

Обязательные стандарты оценочной деятельности требуют по возможности применять все три подхода к оценке, либо обоснованно отказаться от применения каких-либо подходов. Сравнительный подход реализован методом сравнения продаж. Затратный подход не применялся. Доходный подход не применялся. (Приложение №4. Требования к отчету об оценке. По данным: sberbank.ru). Расчет рыночной стоимости ЗУ реализован методом сравнения продаж.

Расчет рыночной стоимости объекта затратным подходом

Затратный метод применим для определения рыночной стоимости недвижимости любого типа.

Областью наиболее целесообразного или исключительного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных и специальных объектов;
- объектов различного назначения и состояния на малоактивном рынке недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход применяется (ст. 23 ФСО-1), 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.

Стоимость воспроизводства определяется как сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с учетом применения идентичных материалов и технологий.

Стоимость замещения определяется как сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

При использовании затратного подхода рыночная стоимость определяется путем прямого и косвенного учета всей совокупности затрат, необходимых для воспроизводства (замещения) соответствующего объекта с учетом его доставки и установки по месту использования.

Затратный подход к оценке объектов недвижимости за вычетом накопленного износа и устареваний предусматривает возможность оценки следующими методами: сравнительной стоимости единицы, стоимости укрупненных элементов, количественного анализа, индексный метод.

В затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений с учетом предпринимательской прибыли за вычетом накопленного износа и устареваний.

Последовательность определения стоимости

С целью определения рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода Оценщиком

предприняты следующие действия:

- выявлены аналоги объектов оценки в справочниках УПВС;
- внесены поправки к единичной стоимости аналога на различия между аналогом и объектом оценки;
- рассчитана и проиндексирована во времени полная восстановительная стоимость улучшений;
- рассчитана величина физического, функционального и внешнего износа, определен совокупный износ;
- определена рыночная стоимость прав на земельный участок;
- определен затратный ориентир рыночной стоимости объектов оценки.

Таким образом, основная формула затратного подхода записывается следующим образом:

$$C = C_3 + Дп - И + C_{3у},$$

Где:

C_3 – полная восстановительная стоимость улучшений; $Дп$ – величина предпринимательского дохода;
 $И$ – сумма накопленного износа; $C_{3у}$ – стоимость права пользования земельным участком.

Расчет стоимости земельного участка

Учитывая наличие имеющей информации, для оценки рыночной стоимости права собственности на ЗУ в настоящем отчете использовался метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики: рельеф, площадь, конфигурация и др.;

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объем социальной инфраструктуры и т.п.).

Наиболее важными характеристиками сделок с земельными участками, как правило, являются:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрыве элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Выбор элементов и единиц сравнения.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки.

Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты; конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между каким-либо образом связанными сторонами, поспешно совершённых сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому, на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Права собственности на недвижимость
- Условия финансирования
- Условия и время продажи
- Местоположение
- Физические характеристики.

Как было сказано выше, в рамках настоящего отчета в качестве единицы сравнения будет использоваться цена предложения за 1м² общей площади.

При определении стоимости ЗУ в рамках сравнительного подхода были изучены, состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенности сегмента, к которому принадлежит объект оценки. Были выявлены объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым.

Ниже, в таблице, приведены основные характеристики аналога, результаты корректировок на выявленные отличия и расчет рыночной стоимости оцениваемого ЗУ.

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Данные получены	08.2020г. Администрация Гагинского муниципального района.	08.2020г. Администрация Гагинского муниципального района.	07.2019г. Администрация Гагинского муниципального района.
Месторасположение	Нижегородская область, Гагинский район, с. Сыченки, ул. Героя Платова, примерно в 150 метрах по направлению на юго-восток от дома 61	Нижегородская область, Гагинский район, с. Сыченки, ул. Героя Платова, примерно в 170 метрах по направлению на юго-восток от дома 61	Нижегородская обл., Гагинский район, с. Ушаково, ул. Галкина, примерно в 19 м. по направлению на восток от дома 172.
Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность
Вид разрешенного использования	ЛПХ	ЛПХ	САД
Кадастровый номер	52:49:0900004:478	52:49:0900004:482	52:49:1200005:999
Площадь (м2)	765	764	2500
Цена предложения, руб.	20000	20000	60000
Стоимость 1м2, руб.	26,1	26,2	24,0

Средне арифметическая стоимость 1м ² , руб.	25,44
Площадь объекта оценки, м ²	2000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	50 881

Пояснения к корректировкам:

Площадь объекта. Все аналоги имеют приблизительно одинаковую площадь, корректировка по данному элементу сравнения не производилась.

Время продажи/предложения. Объекты-аналоги предлагаются к продаже на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не производилась.

Передаваемые права. Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – прав собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи (чистота сделки). Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным.

Корректировка на торг. Необходимость её применения обусловлена использованием в расчётах цен предложения, которые заложен торг. Величина корректировки принята по данным «Справочника оценщика недвижимости» Т. «корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под редакцией Лейфера Льва Абрамовича, Нижний Новгород, 2014г. п.2.2. Скидка на торг на земельные участки под индустриальную застройку составляет -5%. Объекты реализуются по средствам аукциона на торг не корректируются.

Поскольку информация обо всех аналогах получена из достоверных источников, и параметры, по которым производилась корректировка аналогов, сопоставимы, стоимость Объектов оценки рассчитывалась как среднее арифметическое значение.

Расчет затрат на замещение нового аналогичного объекта

Для расчета стоимости затрат на замещение объекта существует два варианта: расчет с применением индексов в строительстве и сметным методом. Оцениваемый дом (строился не по проекту без соблюдения строительных норм и правил) относится к нетипичному строению, следовательно, расчет восстановительной стоимости с применением укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для целей переоценки основных фондов (УПВС), разработанный в 1970-1972гг., требует внесения поправочных коэффициентов, что может привести к ошибочному итоговому результату. А для расчета восстановительной стоимости сметным методом необходимо большое количество данных, которые Заказчик не предоставил. Учитывая высокую активность рынка недвижимости и выше изложенное, оценщиком было принято решение не использовать этот подход для целей настоящей оценки. Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках в воссоздании сопоставимых объектов, и напроцедура создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Указанный подход применяется в данном отчете.

Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложениями;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь часть доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Расчет сравнительным подходом.

При определении стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода были изучены состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенности сегмента, к которому принадлежит объект оценки.

Аналоги выбирались исходя из принципа наибольшего соответствия оцениваемому объекту.

Ниже, в таблице, приведены основные характеристики выбранных Оценщиком аналогов, результаты корректировок на выявленные отличия и расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://www.avito.ru/gagino/doma_dachi_kottedzhi/dom_46_m_na_uchastke_12_sot_2104188783	https://www.avito.ru/gagino/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_9_sot_1321206399	https://www.avito.ru/gagino/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke_17_sot_2103811872
	28.02.2021г.	17.02.2021г.	17.02.2021г.
Адрес	Гагинский р-н, с. Юрьево	Гагинский р-н, с. Гагино, ул. Горького, 2	Гагинский р-н, с. Курбатово
Информация	Площадь дома: 46 м ² Площадь участка: 12 сот. Расстояние до города: 12 км Материал стен: бревно Вид объекта: дома Этажей в доме: 1 Продам дом в Нижегородской области, Гагинский район. Дом деревянный, небольшой. В доме 1 комната и кухня. Работаем только с материнским капиталом. Бани нет, участок большой, не сажали давно. Прописанных нет.	Площадь дома: 50 м ² Площадь участка: 9 сот. Расстояние до города: в черте города Материал стен: бревно Вид объекта: дома Этажей в доме: 1 Срочно!!!! в связи с переездом продам земельный участок. дом под снос можно первое время проживать, межевание проведено. газ по улице, участок ровный сквозного проезда по улице нет. возможны варианты обмена на ж.пл в Нижнем Новгороде .авто и прочее! предложения в сообщении!	Площадь дома: 55 м ² Площадь участка: 17 сот. Расстояние до города: 9 км Материал стен: бревно Вид объекта: дома Этажей в доме: 1 Продаю дом 40 кв.м. и сени примерно 15 кв.м. в селе Курбатово Гагинского района. Есть сарай,мазанка, обитая железом. Земля чернозем 17 соток. 170 км от города Нижнего Новгорода. Действующее село, магазин. В доме газа нет, газовая труба проходит около дома. Документы в порядке, возможна прописка, работа в колхозе. В доме давно никто не проживает. В 10 минутах река Пьяна. Уместен торг.

Площадь, м2	46	50	55
Цена предложения, руб.	130000	125000	150000
Площадь земельного участка, м2	1200	900	1700
Стоимость 1м2 земельного участка, руб.	25,44	25,44	25,44
Стоимость земельного участка, руб.	30 529	22 897	43 249
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	99 471	102 103	106 751
Корректировка на торг	-7	-7	-7
Скорректированная величина, руб.	92 508	94 956	99 278
Стоимость 1м2 аналога, руб.	2 031	1 918	1 823
Среднеарифметическая стоимость 1м2, руб.			1 924
Площадь объекта оценки, м2			25,8
Рыночная стоимость объекта оценки без земельного участка, руб.			49 643

Пояснения к корректировкам:

Расчет стоимости аналога без учета земельного участка. Для расчета стоимость аналога без учета земельного участка, необходимо выделить стоимость земельного участка из общей стоимости. Стоимость земельного участка определена как произведение площади на стоимость 1м2 аналогичного земельного участка (стоимость 1м2 аналогичного земельного участка определена в разделе «Расчет рыночной стоимости объекта затратным подходом»).

Время продажи/предложения. Объекты-аналоги предлагаются к продаже на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не производилась.

Передаваемые права. Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – прав собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи (чистота сделки). Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным.

Корректировка на торг. Необходимость её применения обусловлена использованием в расчётах цен предложения, в которые заложен торг. Величина корректировки принята по данным «Справочника оценщика недвижимости» Том I «корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Льва Абрамовича, Нижний Новгород, 2014г., Таблица 6.3.2. Скидка на торг на жилые дома и коттеджи составляет -7%.

Поскольку информация обо всех аналогах получена из достоверных источников, и параметры, по которым производились корректировки аналогов, сопоставимы, стоимость Объектов оценки рассчитывалась как среднее арифметическое значение.

8. Сведение результатов

При определении величины рыночной стоимости объекта оценки рассмотрено применение трех классических подходов оценки.

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость, с округлением, руб.
Жилой дом	Не применялся	Не применялся	49 643	50 000
Земельный участок	Не применялся	Не применялся	50 881	50 000
Жилой дом с земельным участком	Не применялся	Не применялся	100 524	100 000

Затратный и доходный подход не были применены, в связи с отсутствием необходимых данных для их применения. Следовательно, результат сравнительного подхода принят за итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки.

Список использованной литературы.

- Гражданский кодекс РФ (30 ноября 1994 года N 51-ФЗ.)
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки №1,2,3,7
- «Справочник оценщика недвижимости» Том1,2,3 под редакцией Лейфера Льва Абрамовича, Нижний Новгород, 2014г.
- Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. Ткаченко, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. - М.: Интерреклама, 2003. - 544с.
- Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с.
- Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.

Приложения

Данные из сети Интернет

Дом 46 м² на участке 12 сот. на продажу в Гагино | Купить

avito.ru

Добавить в избранное

Добавить заметку

28 февраля в 19:01

130 000 ₽

Площадь дома: 46 м²

Материал стен: бревно

Площадь участка: 12 сот.

Вид объекта: дома

Расстояние до города: 12 км

Этажей в доме: 1

Показать

Написать сообщение
Отвечает за него

Дом можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Договориться о просмотре

Марина
Частное лицо
На Авито с 28 февраля

Нижегородская область, Гагинский р-н, с. Юрьево

Показать карту

№ 2104188783

Продам дом в Нижегородской области, Гагинский район. Дом деревянный, небольшой. В доме 1 комната и кухня. Работаем только с материнским капиталом. Бани нет, участок большой, не сажали давно. Прописанных нет.

avito.ru

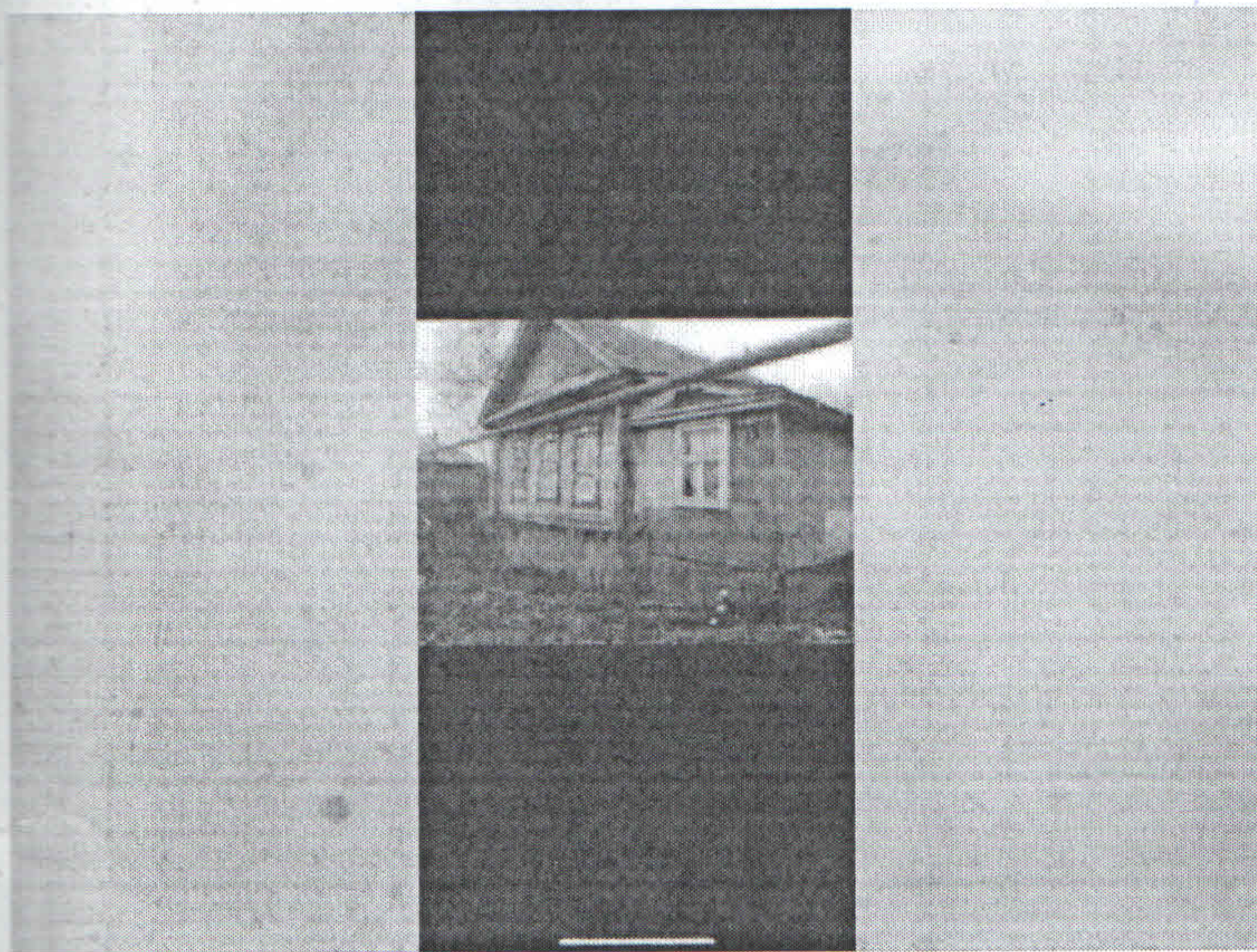
Дом 55 м² на участке 17 сот. на продажу в Гагино | Купить

Добавить в избранное

Добавить заметку

17 февраля в 13:38

150 000 ₽



Показать

Написать сообщение

Татьяна
Частное лицо
На Авито с марта 2020

Подписаться

№ 2103811872



Площадь дома: 55 м²

Материал стен: бревно

Площадь участка: 17 сот.

Вид объекта: дома

Расстояние до города: 9 км

Этажей в доме: 1

Нижегородская область, Гагинский р-н, с. Курбатово

Показать карту

Продаю дом 40 кв.м. и сени примерно 15 кв.м. в селе Курбатово Гагинского района. Есть сарай,мазанка, обитая железом. Земля чернозем 17 соток. 170 км от города Нижнего Новгорода. Действующее село, магазин. В доме газа нет, газовая труба проходит около дома. Документы в порядке, возможна прописка, работа в колхозе. В доме давно никто не проживает. В 10 минутах река Пьяна. Уместен торг.

Досавить в избранное

Досавить заметку

7 марта в 10:31



125 000 ₽

Показать те

Написать соо
Отвечает в теч

игорь
Частное лицо
На Авито с сентября 2015

№ 1321206399, 4198 (+)



Площадь дома: 50 м²

Материал стен: бревно

Площадь участка: 9 сот.

Вид объекта: дома

Расстояние до города: в черте города

Этажей в доме: 1

Нижегородская область, Гагинский р-н, с. Гагино, ул. Горького, 2 [Показать карту](#)

Срочно!!!! в связи с переездом
продам земельный участок дом под снос можно первое время проживать,
межевание проведено газ по улице, участок ровный сквозного проезда по улице нет.
возможны варианты обмена на ж.пл в Нижнем Новгороде авто и прочее!
предложения в сообщении!

Копии документов представленные Заказчиком

АКТ
обследования помещений

01.03.2021

607870, Нижегородская область, Гагинский район,
д. Шерстино ул. Центральная д. 111

(Месторасположение помещений, в том числе наименование населенного пункта и улицы, номера дома и квартиры)

Межведомственная комиссия, назначенная постановлением Гагинской сельской администрации Гагинского муниципального района Нижегородской области № 59 от 28.06.2019 года, «О создании межведомственной комиссии Гагинской сельской администрации Гагинского муниципального района Нижегородской области по признанию помещения жилого помещения, многоквартирного дома жилого помещения пригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилого дома, жилого дома, жилого дома, жилого дома садовым домом», № 137от 19.12.2019 года «О внесении изменений в состав межведомственной комиссии Гагинской сельской администрации Гагинского муниципального района Нижегородской области по признанию помещений жилых помещений, жилого помещения пригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилого дома, жилого дома садовым домом».

(Кем назначена, наименование органа местного самоуправления, дата, номер решения в составе комиссии)
в составе председатели - заместители главы Гагинской сельской администрации Гагинского муниципального района Агапова Андрея Владимировича

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)
заместитель председателя - начальника юридического сектора администрации района - Атошова Сергея Николаевича
(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)
секретаря комиссии - специалиста Гагинской сельской администрации Гагинского муниципального района - Савоскиной Ольги Вячеславовны
(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)
и членов комиссии:

Семикова Александра Ивановича - начальника Отдела капитального строительства администрации Гагинского муниципального района Нижегородской области;

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)
Французова Алексея Олеговича - начальника ОНД и ПР по Гагинскому району;

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)
при участии приглашенного эксперта

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)
и приглашенного эксперта по оценке имущества или иного имущества, подлежащего обременению жилого дома по заявлению Администрации Гагинского сельской администрации муниципального района Нижегородской области в лице главы Гагинской сельской администрации А.А. Бурлачева.

Председатель комиссии Ф.И.О. и адреса, для идентификации лица, идентифицирующего помещения и помещения, подлежащего - для юридического лица)
и сведения относительно акта обследования жилого помещения - дома по адресу:

607870, Нижегородская область, Гагинский район,
д. Шерстино ул. Центральная д. 111 с кадастровым номером
52:49:0700001:532, общей площадью 25,8 кв. м, расположенной на земельном участке по тому же адресу

(адрес, кадастровый номер, вид разрешенного использования, вид собственности, вид владения)

Краткое описание состояния жилого помещения, инженерной системы здания, оборудования и мебели, а также прилегающей территории

Описанием жилой дом представляет собой деревянное одноэтажное строение, состоящее из двух частей, общей площадью 25,8 кв. м.

Основные несущие конструкции и конструктивные элементы дома имеют частичные повреждения и деформации:

стены - частичное нарушение жесткости сруба, образование трещин, перегородки - перекосы и выпучивания, сквозные трещины, расхождение древесины, - появление продольных и поперечных трещин, расхождение краша - прогибы стропильных ног, пол - прогибы, просадки, разрушение пола

Инженерное оборудование:
Инженерные коммуникации отсутствуют.
удобств нет.

Сведения о несостоятельности, установленном требовании о фактически значимый повреждения или аварийном состоянии помещений

Оценка результатов проведенного экспертного контроля и других видов контроля и обследований
(Кем проведен контроль (наименование), по какому назначению, какие фактические значения получены)

Рекомендации межведомственной комиссии и предлагаемые меры, которые необходимо принять для обеспечения безопасности или решения нормативных условий для постоянного проживания

Заключение межведомственной комиссии по результатам обследования
Прямо сейчас - жилого дома по адресу: 607870, Нижегородская область, Гагинский район, д. Шерстино ул. Центральная д. 111 с кадастровым номером 52:49:0700001:532 признать аварийным и подлежащим реконструкции.

Приложена к акту:
1. Заявление от 02.03.2021 года,
2. Выписка из ЕГРН от 01.03.2021.

Председатели межведомственной комиссии
(подпись) Агапов А. А.
Члены межведомственной комиссии (Ф.И.О.)
(подпись) Атошов С.Н.
(Ф.И.О.)
Савоскина О.В.
(подпись) Французов А.О.
(Ф.И.О.)
Семиков А. И.
(Ф.И.О.)

и приравненной собственности помещений и место работы)
обстоянии жилого дома по адресу: администрация Гагинского сельского поселения, муниципального района Нижегородской области в лице главы Гагинской сельской администрации А.Б. Бутылова.

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)
по результатам рассмотренных документов
заявления от 02.03.2021 года, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.03.2021

(приводится перечень документов)
и на основании акта межведомственной комиссии, составленного по результатам обследования,
№ 1 от 03.03.2021 года
(приводится заключение, выдержка из акта обследования (в случае проведения обследования), или указывается, что на основании решения межведомственной комиссии обследование не проводилось)
приняла заключение о признании жилого дома аварийным и подлежащим реконструкции.

(заключение об оценке соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции);

- Приложение к акту:
1. Заявление от 02.03.2021 года,
2. Выписка из ЕГРН от 01.03.2021

Председатель межведомственной комиссии

(подпись) _____ Аганов А. В.
(Ф.И.О.)

Члены межведомственной комиссии
(подпись) _____ Атошев С.Н.
(Ф.И.О.)

(подпись) _____ Савосина О.В.
(Ф.И.О.)

(подпись) _____ Франгузов А.О.
(Ф.И.О.)

(подпись) _____ Семиков А. И.
(Ф.И.О.)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
Об оценке соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилого дома и жилого дома садовым домом

№ _____ 03.03.2021
607870, Нижегородская область, Гагинский район,
Д. Перстис ул. Центральная Д. 111
(местонахождение помещения, в том числе наименование населенного пункта и улицы, номера дома и квартиры)

Межведомственная комиссия, назначенная постановлением Гагинской сельской администрации Гагинского муниципального района Нижегородской области № 59 от 28.06.2019 года, «О создании межведомственной комиссии Гагинской сельской администрации Гагинского муниципального района Нижегородской области по признанию помещения жилого помещения, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилого дома, жилого дома садовым домом», № 137 от 19.12.2019 года «О внесении изменений в состав межведомственной комиссии Гагинской сельской администрации Гагинского муниципального района Нижегородской области по признанию помещения жилого помещения, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилого дома, жилого дома садовым домом»

(местонахождение органа местного самоуправления, дата, номер решения с созданием комиссии)
в составе: председателя - заместителя главы Гагинской сельской администрации Гагинского муниципального района Аганова Андрея Владимировича

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)
заместителя председателя - начальника юридического сектора администрации района - Атошева Сергея Николаевича
(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)
секретаря комиссии - специалиста Гагинской сельской администрации Гагинского муниципального района - Савосина Ольги Вячеславовны

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)
и членов комиссии:
Семикова Александра Ивановича - начальника Отдела капитального строительства администрации Гагинского муниципального района Нижегородской области;

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)
Франгузова Алексея Олеговича - начальника ОНД и ПР по Гагинскому району;

(Ф.И.О., занимаемая должность и место работы)
при участии приглашенных экспертов

2
Ответчик Ганина Д.С. в судебное заседание не явилась, извещена надлежаще.

Представитель третьего лица управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области в судебное заседание не явился, извещен надлежаще.

По смыслу ст. 14 Международного пакта о гражданских и политических правах лицо само определяет объем своих прав и обязанностей в гражданском процессе. Поэтому лицо, определив свои права, реализует их по своему усмотрению. Распоряжение своими правами по усмотрению лица является одним из основополагающих принципов судопроизводства.

Неявка лица, извещенного в установленном порядке о времени и месте рассмотрения дела, является его волеизъявлением, свидетельствующим об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в судебном разбирательстве дела и иных процессуальных прав, поэтому не является преградой для рассмотрения судом дела по существу.

В соответствии с ч. 1 ст. 35 ГПК РФ лица, участвующие в деле, являются добросовестно пользующимися всеми принадлежащими им процессуальными правами.

В соответствии со ст. 233 ГПК РФ дело рассмотрено в порядке заочного производства.

На основании ч. 3, 4 ст. 167 ГПК РФ дело рассмотрено при отсутствии

не явившихся лиц, участвующих в деле.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы и дав оценку собранным по делу доказательствам в их совокупности, определив юридически значимые обстоятельства, суд приходит к следующему.

Согласно ч. 1 ст. 1151 ГК РФ в случае, если отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования (статья 1117), либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника (статья 1158), имущество умершего считается выморочным.

Согласно ч. 2 вышеуказанной статьи в порядке наследования по закону района (в части межселенных территорий) либо городского округа переходит следующее выморочное имущество, находящееся на соответствующей территории:

жилое помещение;
земельный участок, в том числе расположенные на нем здания, сооружения, иные объекты недвижимого имущества;

доля в праве общей долевой собственности на указанные в абзацах втором и третьем настоящего пункта объекты недвижимого имущества.

Если указанные объекты расположены в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или

Дело: №2-12/2020

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

с. Гагино

Нижегородская область

15 января 2020 года

Гагинский районный суд Нижегородской области в составе председательствующего судьи Зудова В.П., при секретаре судебного заседания Подстрешной С.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Гагинской сельской администрации Гагинского муниципального района Нижегородской области к Ганиной Дарье Сергеевне о признании права собственности на выморочное имущество

УСТАНОВИЛ:

Истец Гагинская сельская администрация Гагинского муниципального района Нижегородской области обратилась в суд с вышеуказанным иском с заявлением о признании права собственности на выморочное имущество.

В обоснование заявленных исковых требований истец ссылается на то, что Каледина Татьяна Николаевна являлась собственником земельного участка по адресу: РФ, Нижегородская область, Гагинский район, д. Шерстнино, ул. Центральная, д. 111, общей площадью 2000 кв.м, кадастровый номер 52-49-0700001-45 и расположенный на земельном участке по указанному адресу жилой дом под номером 28, общей площадью 25,8 кв.метров, кадастровый номер 52-49-0700001-532. 18 марта 2017 года Каледина Татьяна Николаевна умерла и после ее смерти открылось наследство в виде вышеуказанных земельного участка и жилого дома. Решением Гагинского районного суда Нижегородской области по гражданскому делу №2-15/2019 от 02 апреля 2019 года, вступившим в законную силу 07 мая 2019 года, установлено, что после смерти Калединой Т.Н. наследственное дело не завидилось, имущество является выморочным.

Истец просит признать имущество выморочным. Калединой Татьяной Николаевны 03.01.1974 года рождения, умершей 18 марта 2017 года, в виде земельного участка по адресу: РФ, Нижегородская область, Гагинский район, д. Шерстнино, ул. Центральная, д. 111 общей площадью 2000 кв.метров, кадастровый номер 52-49-0700001-45 и расположенный на земельном участке по указанному адресу жилой дом под номером 28, общей площадью 25,8 кв.метров, кадастровый номер 52-49-0700001-532 выморочным имуществом; признать право собственности на земельный участок по адресу: РФ, Нижегородская область, Гагинский район, д. Шерстнино, ул. Центральная, д. 111 общей площадью 2000 кв.метров, кадастровый номер 52-49-0700001-45 и расположенный на земельном участке по указанному адресу жилой дом 52-49-0700001-532 за Гагинским сельским советом Гагинского муниципального района Нижегородской области.

Представитель иста администрации Гагинского сельского совета Гагинского муниципального района Нижегородской области Бурдышев А.В. в судебное заседание не явился, извещен надлежаще.

4
Нижегородская область, Гагинский район, д.Шерстино, ул.Центральная, д.111 (л.д.11-12).

Указанный жилой дом и земельный участок принадлежали Калединой Татьяне Николаевне, умершей 18 марта 2017 года (л.д.6-10). Наследников после ее смерти не имеется, имущество является выморочным (л.д.28).

Каких-либо иных сведений суду не предоставлено.

Согласно ч.2 ст.218 ГК РФ в случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

Таким образом, суд с учетом отсутствия наследников и сведений о принятии наследственного имущества в виде жилого дома и земельного участка по адресу: Нижегородская область, Гагинский район, д.Шерстино, ул.Центральная, д.111 полагает исковые требования администрации Гагинского сельского совета Гагинского муниципального района Нижегородской области к Гагинской Нижегородской области подлежащими удовлетворению в полном объеме.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования администрации Гагинского сельского совета Гагинского муниципального района Нижегородской области к Гагинской Дарье Сергеевне удовлетворить.

Признать имущество Калединой Татьяны Николаевны 03.01.1974 года рождения, умершей 18 марта 2017 года, в виде земельного участка по адресу: РФ, Нижегородская область, Гагинский район, д.Шерстино, ул.Центральная, д.111 общей площадью 2000 кв.метров, кадастровый номер 52:49:0700001:45 и расположенного на земельном участке по указанному адресу жилого дома под номером 28, общей площадью 25,8 кв.метров, кадастровый номер 52:49:0700001:532 выморочным.

Признать за Гагинским сельским советом Гагинского муниципального района Нижегородской области право собственности на земельный участок по адресу: РФ, Нижегородская область, Гагинский район, д.Шерстино, ул.Центральная, д.111 общей площадью 2000 кв.метров, кадастровый номер 52:49:0700001:45 и расположенный на земельном участке по указанному адресу жилой дом под номером 28, общей площадью 25,8 кв.метров, кадастровый номер 52:49:0700001:532.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения. Заочное решение суда может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Нижегородский областной суд через Гагинский районный суд в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае если такое заявление подано, в течение месяца со дня вынесения определения суда об отмене и удовлетворении этого заявления.

Председательствующий, судья

В.П.Зудов

Гагинский районный суд
Нижегородской области
пронумерован и скреплен
печатно листов
подпись

3
Севастополь, они переходят в собственность такого субъекта Российской Федерации.

Жилое помещение, указанное в абзаце втором настоящего пункта, включается в соответствующий жилищный фонд социального использования.

Иное выморочное имущество переходит в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации.

Согласно ч.3 вышеуказанной статьи порядок наследования и учета выморочного имущества, переходящего в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации, а также порядок передачи его в собственность субъектов Российской Федерации или в собственность муниципальных образований определяется законом.

В состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности (ст.1112 ГК РФ).

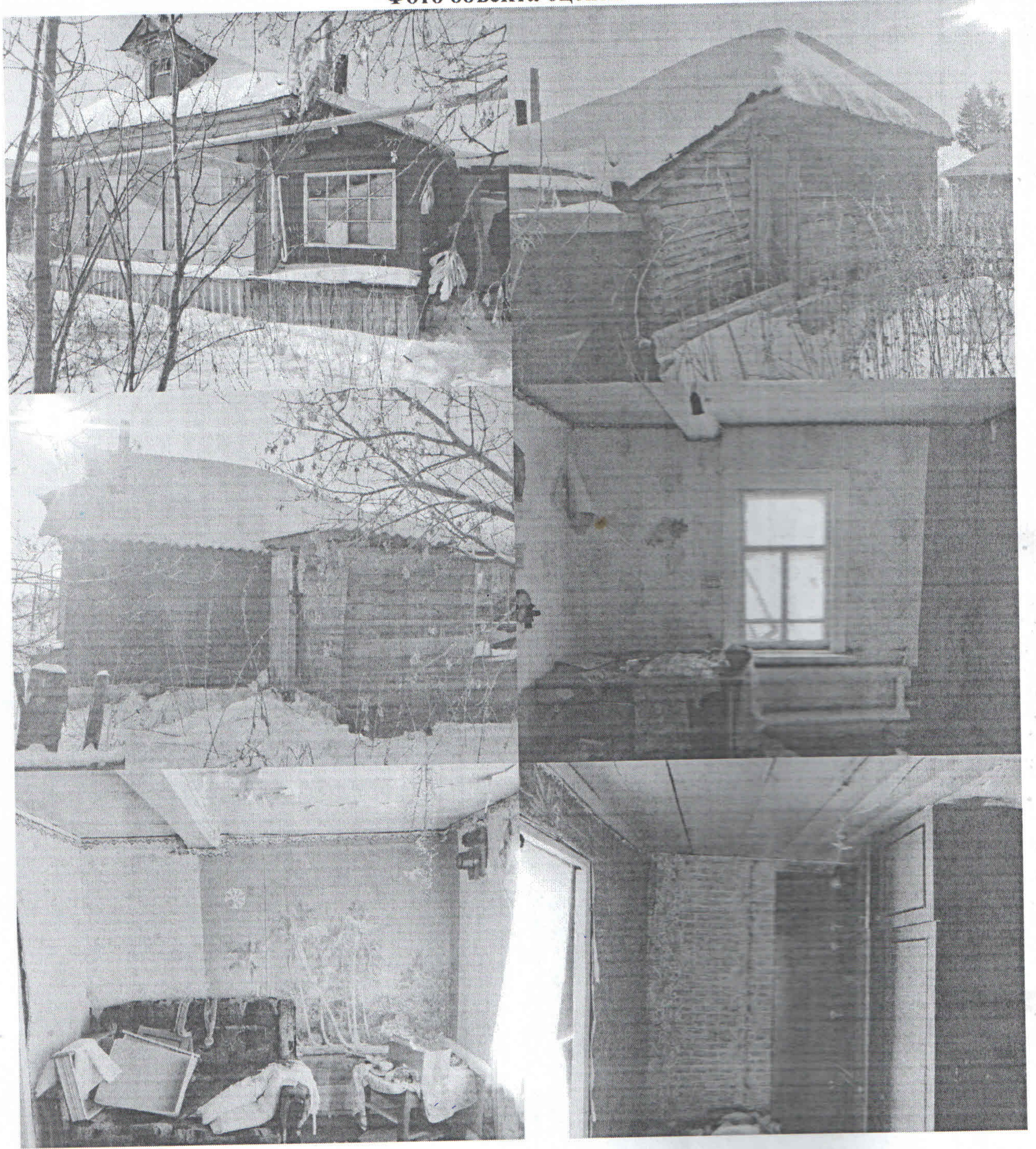
В случае, если отсутствуют наследники, как по закону, так и по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования (ст.1117 ГК РФ), либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника (ст. 1158), имущество умершего считается выморочным (ст.1151 ГК РФ).

При наследовании выморочного имущества отказ от наследства не допускается (часть 1 ст.1157 ГК РФ).

Выморочное имущество, при наследовании которого отказ от наследства не допускается, со дня открытия наследства переходит в порядке наследования по закону в собственность соответственно Российской Федерации (любое выморочное имущество, в том числе неустраиваемая земельная доля, за исключением расположенных на территории Российской Федерации жилых помещений), муниципального образования, города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга (выморочное имущество в виде расположенного на соответствующей территории жилого помещения) в силу фактов, указанных в пункте 1 статьи 1151 ГК РФ, без акта принятия наследства, а также вне зависимости от оформления наследственных прав и их государственной регистрации (пункт 50 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №9 от 29.05.2012 года «О судебной практике по делам о наследовании»).

Из материалов дела следует, что решением Гагинского районного суда Нижегородской области от 02 апреля 2019 года, вступившим в законную силу 07 мая 2019 года, по гражданскому делу по иску АО «Газпром межрегионгаз Нижний Новгород» к администрации Гагинского сельского Гагинского муниципального района Нижегородской области о взыскании задолженности за поставленный газ исковые требования АО «Газпром межрегионгаз Нижний Новгород» удовлетворены с администрации Гагинского сельского Гагинского муниципального района Нижегородской области взыскана задолженность за поставленный газ по адресу:

Фото объекта оценки



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 009844-1 от 12 апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Кудяшову Дмитрию Валерьевичу**

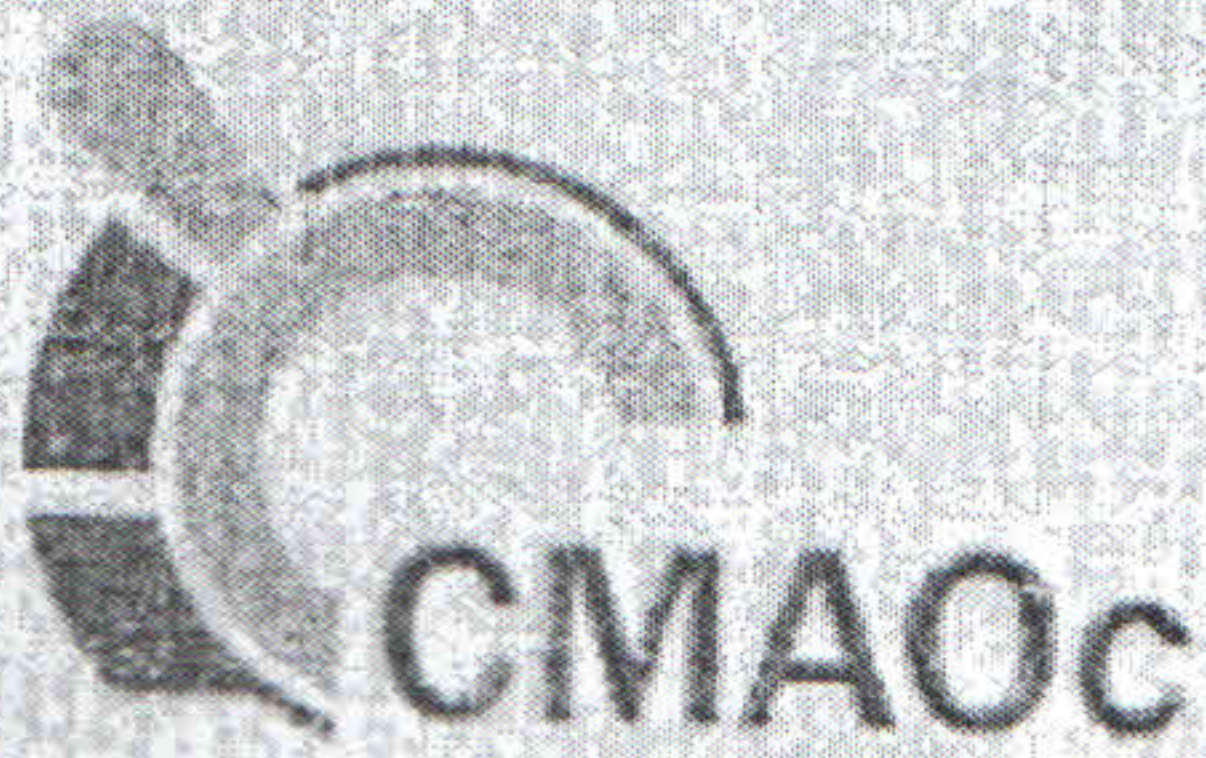
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от 12 апреля 2018 г. № 59

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 12 апреля 2021 г.

005995 - КА1



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

16 ноября 2007 года
дата включения в реестр

1003
№ согласно реестру

Кудяшов Дмитрий Валерьевич

паспорт: 2204 432925, выдан: ОВД Патковского района
Нижегородской обл. 28.01.2005 г., код подразделения: 522-058,
зарегистрирован: Нижегородская обл., р/п Шатки, ул. Солнечная, д. 41

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

Всего прошито, пронумеровано и
скреплено печатью _____
ЧПО Кудяшов Д.В.

