



«УТВЕРЖДАЮ»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

СУХОРУЧЕНКОВ О.В.

14.10.2019 Г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № 03/1019-ЮК

Итоговые выводы по результатам проведенного исследования

Вопрос №1:

Какова рыночная и ликвидационная стоимости объекта экспертизы: недвижимого имущества - земельный участок и жилой дом, расположенные по адресу: Россия, Московская область, Рузский р-н, д. Сонино, д. 96-98?

Ответ на вопрос №1:

Рыночная стоимость объекта экспертизы: недвижимого имущества - земельный участок и жилой дом, расположенные по адресу: Россия, Московская область, Рузский р-н, д. Сонино, д. 96-98 на дату 12.10.2019 года составляет:

13 250 000 (Тринадцать миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей

*В том числе, рыночная стоимость земельного участка:
3 327 000 (три миллиона триста двадцать семь тысяч) рублей;
рыночная стоимость расположенного на участке жилого дома:
9 923 000 (девять миллионов девятьсот двадцать три тысячи) рублей;*

Ликвидационная стоимость объекта экспертизы: недвижимого имущества - земельный участок и жилой дом, расположенные по адресу: Россия, Московская область, Рузский р-н, д. Сонино, д. 96-98 на дату 12.10.2019 года составляет:

9 708 000 (Девять миллионов семьсот восемь тысяч) рублей

*В том числе, ликвидационная стоимость земельного участка:
2 438 000 (два миллиона четыреста тридцать восемь тысяч) рублей;
ликвидационная стоимость расположенного на участке жилого дома:
7 270 000 (семь миллионов двести семьдесят тысяч) рублей.*

Подпись эксперта: _____ Берзина Е. Б.

РАЗДЕЛ 1. Вводная часть

Параметр	Значение
Время производства экспертизы	Производство экспертизы начато: - 11.10.2019 г. в 10 часов 00 минут; окончено: - 14.10.2019 г. в 17 часов 00 минут
Место производства экспертизы	г. Москва, ул. Кулакова, д.20, стр.1А
Основания для производства экспертизы	Договор №03/1019-ЮК от 11.10.2019 года на производство экспертизы, заключенный между ООО «ЦеновщикЪ» и АО ЮниКредит Банк
Сведения об исполнителе	Общество с ограниченной ответственностью «ЦеновщикЪ», ОГРН 1157746840624, 123592, Москва, ул. Кулакова, д.20, стр.1А, этаж 4, помещение XV, комната 34
Сведения об эксперте	Берзина Екатерина Борисовна - сотрудник ООО «ЦеновщикЪ», эксперт в области оценки, имеющий высшее образование и профессиональную переподготовку по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 602171 от 27.05.2005 года, выдан Московской финансово-юридической академией. Эксперт является членом саморегулируемой организации оценщиков: некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», 107023г. ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж. Регистрационный номер оценщика в реестре членов НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки» №32 от 10.11.2006 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»: №008482-1 от 04.04.2018 г., сроком до 04.04.2021 г.
Цель экспертизы, предполагаемое использование результатов экспертизы и связанные с этим ограничения	Для определения актуальной рыночной стоимости в рамках банкротства
Объект экспертизы	Недвижимое имущество – земельный участок и жилой дом, расположенные по адресу: Россия, Московская область, Рузский р-н, д. Сонино, д. 96-98
Вопросы, поставленные перед экспертом	Вопрос №1: Какова рыночная и ликвидационная стоимости объекта экспертизы: недвижимого имущества – земельный участок и жилой дом, расположенные по адресу: Россия, Московская область, Рузский р-н, д. Сонино, д. 96-98 на дату 12.10.2019?

РАЗДЕЛ 2. Исследовательская часть

ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ИССЛЕДОВАНИЯ ЭКСПЕРТ РУКОВОДСТВОВАЛСЯ:

- 1) Конституция Российской Федерации (в действующей редакции);
- 2) «Методические рекомендации по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации». Приложение к приказу Министерства юстиции РФ от 20.12.2002 г. №346;
- 3) Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998г.;
- 4) Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.;
- 5) Данные о стоимости, опубликованные в сети Интернет (ссылки приведены в приложении к заключению эксперта).

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ:

- заключение договора на производство экспертизы;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения исследования;
- применение подходов к оценке объекта экспертизы, включая выбор методов и осуществление необходимых расчетов;
- определение итоговой величины стоимости объекта экспертизы;
- составление заключения эксперта.

ИСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА ЭКСПЕРТИЗЫ:

Эксперту для производства экспертизы представлены материалы, указанные в таблице «Опись представленных материалов».

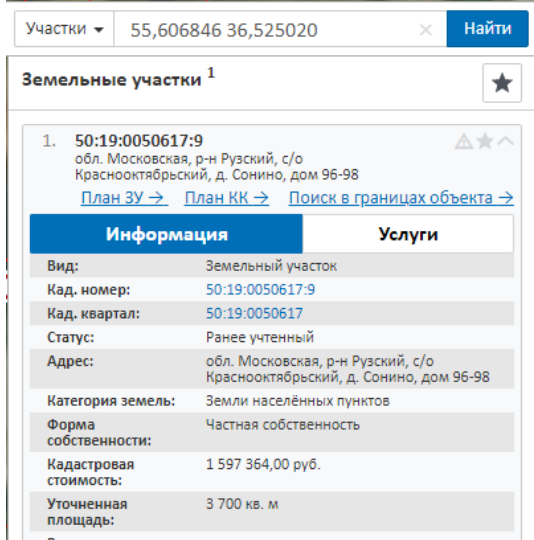
Таблица 2.1. «Опись представленных для производства экспертизы материалов».

Наименование, вид документа		Дата
1.	Копия: Экспертное заключение № 131216-6	15.12.2016
2.	Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	05.04.2019

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ

Описание количественных и качественных характеристик Объекта экспертизы, составлено на основании визуального осмотра, полученных для производства экспертизы материалов и общедоступной информации по объекту экспертизы из сети «Интернет».

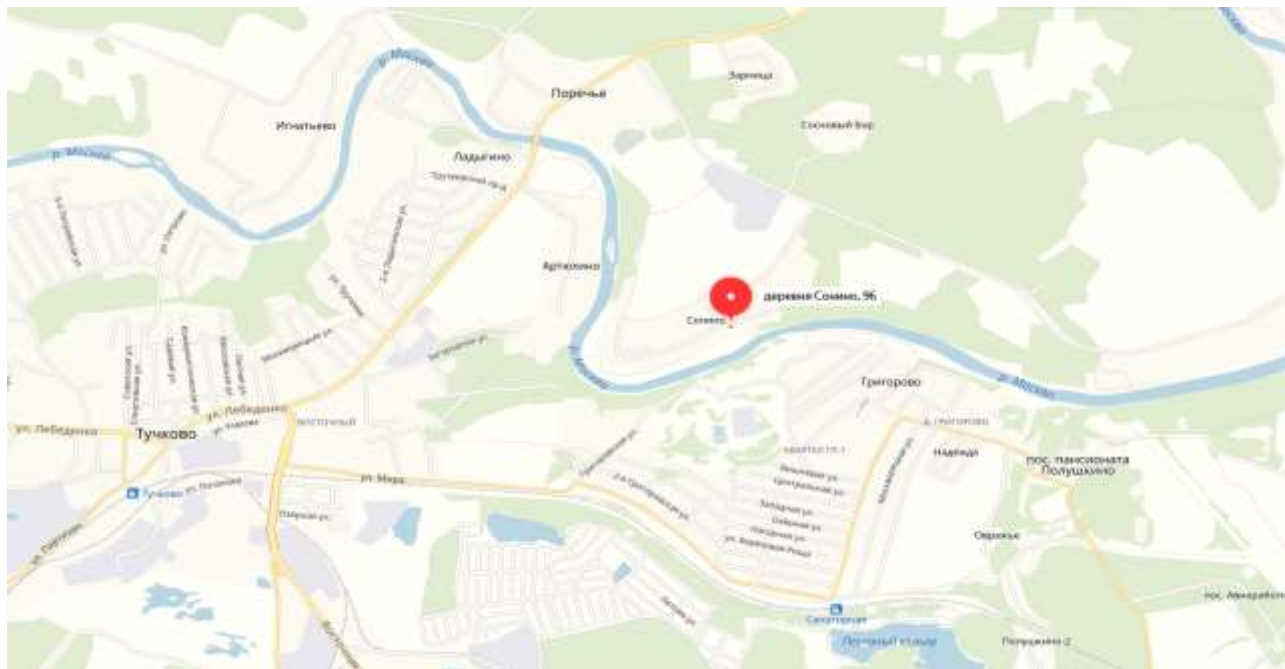
Таблица 2.2. «Количественные и качественные характеристики объекта экспертизы».

Характеристика местоположения	
Адрес	Россия, Московская область, Рузский р-н, д. Сонино, д. 96-98
Направление	Новорижское шоссе/Минское шоссе/Можайское шоссе
Расстояние до МКАД	65 км
Позиция точки фотосъемки (геолокация)	
Соответствие GPS координат точки фотосъемки Объекту экспертизы	
Описание окружения	
Окружающая застройка	Жилая застройка
Уникальные природные и культурные объекты	Лесопарковая зона, р. Москва
Близость к объектам социальной сферы	магазины, медпункт в шаговой доступности
Близость к объектам, понижающим стоимость	-
Общая характеристика земельного участка	
Кадастровый номер	50:19:0050617:9

Кадастровая стоимость, руб.	1 597 364,00 руб.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	Для дачного строительства
Общая площадь	3 700,00
Рельеф	Имеет уклон
Форма участка	Форму земельного участка можно определить, как прямоугольную:
	
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	Нет
Электроснабжение	Центральное электроснабжение
Газоснабжение	Газоснабжение отсутствует
Водоснабжение	В связи с проведением только внешнего осмотра, точных данных о видах коммуникаций (центральный водопровод или скважина) нет, согласно предоставленным документам, водоснабжение имеется в виде скважины.
Канализация	В связи с проведением только внешнего осмотра, точных данных о видах коммуникаций (центральная канализация или септик) нет, согласно предоставленным документам, канализация имеется в виде септика.
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Наличие охраны, КПП	Нет
Улучшения земельного участка	Жилой дом
Текущее использование	Эксплуатация жилого дома
Общая характеристика жилого дома	
Наименование	Здание, назначение: жилой дом
Кадастровый номер	50:19:0050617:472
Кадастровая стоимость, руб.	28 787 169,55
Площадь, кв.м	1090,4
Этажность	3 этажа
Год постройки	2007
Материал наружных стен	Кирпич
Физическое состояние	Хорошее
Текущее использование	По назначению
Элементы ландшафтного проектирования	Нет
Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	В связи с проведением только внешнего осмотра, точных данных о видах коммуникаций (центральный водопровод или скважина) нет, согласно предоставленным документам, водоснабжение имеется в виде скважины.
Горячее водоснабжение	Нет данных
Канализация	В связи с проведением только внешнего осмотра, точных данных о видах коммуникаций (центральная канализация или септик) нет, согласно предоставленным документам, канализация имеется в виде септика.

Электроснабжение	Центральное электроснабжение
Газоснабжение	Газоснабжение отсутствует
Теплоснабжение	Согласно предоставленным документам, развод коммуникаций по дому выполнен частично.
Описание внутренней отделки помещений дома по состоянию на дату проведения экспертизы	
Напольное покрытие	Внешний осмотр – условия проведения экспертизы
Потолочное покрытие	Внешний осмотр – условия проведения экспертизы
Настенное покрытие	Внешний осмотр – условия проведения экспертизы
Оконные и дверные блоки	Внешний осмотр – условия проведения экспертизы
Внутренняя и внешняя отделка согласно Договору экспертизы	Без отделки
Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Собственность
Обременения	Ограничения (обременения) оцениваемых прав не учитывается
Текущее использование Объекта экспертизы	По назначению
Соответствие планировочных решений объекта экспертизы указанным решениям в технической документации	Техническая документация с планировочными решениями не предоставлена
Описание произведенного переоборудования (перепланировки)	-
Соответствие расположения газовых приборов	-
Соответствие расположения сантехнических приборов в кухне и санитарных узлах	Санитарные приборы в кухне не установлены
Демонтаж несущих конструкций, приводящий к нарушению их прочности и/или устойчивости (включая любые отверстия, проемы, ниши в несущих конструкциях)	Нет
Планировочные решения объекта экспертизы	Техническая документация с планировочными решениями не предоставлена

Расположение Объекта экспертизы.





ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ

Фото 1. Указатель населённого пункта



Фото 2. Прилегающая территория



Фото 3. Прилегающая территория



Фото 4. Общий вид жилого дома



Фото 5. Общий вид жилого дома



Фото 6. Общий вид жилого дома



Фото 7. Общий вид Жилого дома



Фото 8. Общий вид Жилого дома



Фото 9. Общий вид Жилого дома



Фото 10. Прилегающая территория



ВЫБОР МЕТОДА ИССЛЕДОВАНИЯ

Таблица 2.3. «Методы исследования».

Подход к определению стоимости объекта экспертизы	Сущность подхода	Основные расчетные методы в рамках подхода к оценке	
		наименование	сфера применения
Сравнительный	Сравнительный (рыночный) подход применим для того вида имущества, который имеет развитый рынок. Подход основан на анализе и корректировке рыночных цен аналогов оцениваемых объектов, адекватно отражающих их ценность	Метод сравнения продаж	Основан на анализе цен фактических сделок, совершенных с объектами-аналогами, с последующим моделированием их на основе рыночной стоимости объекта экспертизы путем внесения поправок в цены продаж.
Затратный	Подход основывается на принципе замещения. При этом предполагается, что рыночная стоимость в первую очередь определяется затратами на его создание. Определяемая таким образом стоимость может не совпадать с рыночной стоимостью, так как затраты – не единственный фактор стоимости, на которую также влияют полезность, качество и конкурентоспособность.	По цене однородного объекта	Метод предполагает расчет восстановительной стоимости на основе известной себестоимости (или цен продаж) схожих по технологии изготовления объектов
		Базисно-индексный метод	Сущность метода состоит в индексации объекта экспертизы из базового периода (цены в котором известны) в текущий уровень цен
		Определение износа по шкале экспертных оценок	Метод предполагает определение качественного состояния объекта экспертизы по шкале экспертных оценок
Доходный	В основе доходного подхода лежит методология оценки бизнеса. Ее применение требует прогноза будущих доходов предприятия.	Метод капитализации чистой прибыли	Метод предполагает пересчет дохода от коммерческого использования объекта экспертизы в стоимость с использованием коэффициента капитализации. Применяется при стабильных значениях дохода.
		Метод дисконтированного денежного потока	Метод предполагает пересчет потоков будущих доходов в текущую стоимость объекта экспертизы при помощи дисконтирующих коэффициентов. Применяется при нестабильных потоках предприятия.

Сравнительный подход к установлению рыночной стоимости недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении экспертизы применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам. В распоряжении эксперта имеются материалы и информация в количестве, достаточном для использования при проведении экспертизы метода сравнения продаж.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимо-

сти, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта - заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта экспертизы.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам не обнаружена информация о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании анализа данных печатных изданий и сайтов информационной сети Internet.

Принт-скрины интернет страниц с объявлениями приведены в приложении к заключению.

Расчет стоимости земельного участка в рамках Сравнительного подхода.

Рыночная стоимость земельного участка определяется методом сравнения продаж.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения земельных участков одной категории и разрешенного использования в рублях за 1 сот.

В последующие расчёты были введены следующие корректировки:

Передаваемые имущественные права.

По набору передаваемых прав, объект экспертизы и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях предполагается передача права собственности, корректировка не вводилась.

Условия финансирования.

Анализ предложений по продаже объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования, типичные для данного сегмента рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

Рыночные условия.

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект экспертизы в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок — публичная оферта. В связи с этим корректировка на рыночные условия не применялась.

Корректировка на торг.

Для определения скидки на торг Экспертом было использовано аналитическое исследование, приведенное в «Сборнике рыночных корректировок (СРК)» / Под

1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

март 2018 г.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6.5)	9-10 (9.5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5.5)	8-9 (8.5)	5-8 (6.5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10.5)	6-9 (7.5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10.5)	8-9 (8.5)	11-13 (12)	10-13 (11.5)
Москва	4-7 (5.5)	8-9 (8.5)	6-9 (7.5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11.5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10.5)
Новосибирск	5-8 (6.5)	7-10 (8.5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6.5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10.5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7.5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10.5)	8-9 (8.5)	10-12 (11)	10-13 (11.5)
Санкт-Петербург	5-8 (5.5)	6-9 (7.5)	6-8 (7)	10-13 (11.5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11.5)	9-12 (10.5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5.85	8.64	7.14	10.5	7.00	10.28	8.28	11.29	10.85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11.5)	6-8 (7)	9-12 (10.5)	8-10 (9)	11-12 (11.5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7.5)	11-12 (11.5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8.5)	10-13 (11.5)	-
Севастополь	8-11 (9.5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11.5)	12-15 (13.5)
Ставрополь	6-7 (6.5)	9-12 (10.5)	5-9 (7)	8-12 (10.5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6.5)	9-12 (10.5)	7-11 (9)	10-12 (10.5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8.5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7.5)	10-13 (11.5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6.58	10.33	7.60	11.58	7.2	11.08	8.80	11.91	12.50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7.5)	9-12 (10.5)	6-9 (7.5)	11-12 (11.5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13.5)

Примечание. В скобках указаны средние значения.
По данным исследований рынка жилья РФ монополизированные склады при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, максимумов – в июне и декабре.

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Корректировка на торг составила 15%.

Корректировка на местоположение.

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Объекты аналоги взяты в районе объекта экспертизы. Поправка не производится.

Корректировка на площадь объекта.

Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса. Для определения корректировки на площадь Эксперт использовал данные «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфер Л.А. (2016 г., Том III. Земельные участки», стр. 177, табл. 56):

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
объект оценки	<1500	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Корректировка вводится для аналогов №1 и 3 -9%.

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование.

Объект экспертизы и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Корректировка на рельеф.

Строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен, уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения. Согласно данным Центра Экономического Анализа и Экспертизы (www.ceae.ru), диапазон корректировок на земельные участки с повышенным уклоном местности составляет от 10 до 30%. Учитывая вышеизложенное, а также тот факт, что разрешенное использование земельных участков (ИЖС, ЛПХ, для садоводства и пр.), которое предполагает не только строительство, но и выращивание садовых культур, а также обустройство ландшафтного дизайна участка, для определения корректировки на рельеф Экспертом были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфер Л.А. (2018 г., Земельные участки, стр.120, таб.43):

цены земельных участков под пашни		аналог			
		ровный рельеф	слабый уклон	средний уклон	сильный уклон
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,10	1,22	1,35
	слабый уклон	0,91	1,00	1,11	1,23
	средний уклон	0,82	0,90	1,00	1,11
	сильный уклон	0,74	0,81	0,90	1,00

Корректировка составила 9%.

Корректировка на подъездные пути.

Объект экспертизы и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Корректировка на форму участка.

Объект экспертизы и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Корректировка на дополнительные постройки.

Объект экспертизы и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Очевидно, что отсутствие/наличие в аналоге каких-либо коммуникаций, которые присутствуют/отсутствуют у оцениваемого объекта, требуют дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, получения разрешения на подключение к дополнительным мощностям. Данный факт снижает/повышает стоимость объекта.

При внесении корректировки на наличие коммуникаций использовались информационно-аналитические сайты: www.ceae.ru/ocenka-zemel-ushastkov.htm и dektars.ru. В этих источниках сказано, что увеличение стоимости жилого дома, в зависимости от наличия коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Коммуникации	min	max
Электроснабжение	10%	20%
Газоснабжение	10%	25%
Центральное водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи	5%	15%
Скважина, колодец	2%	5%
Септик	2%	5%

Величина корректировки зависит от местоположения объекта экспертизы и магистрали инженерных коммуникаций. Поскольку объект экспертизы располагается в обжитом населённом пункте, с проложенными коммуникациями, величины корректировок принимаются по минимальной величине из диапазона.

Корректировка составила – 14%.

Таблица 2.4. «Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода».

Параметры сравнения	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Россия, Московская область, Рузский р-н, д. Сонино, д. 96-98	Московская область, Рузский городской округ, Сонино деревня	Московская область, Рузский городской округ, Сонино деревня	Московская область, Рузский городской округ, Сонино деревня
Направление	Новорижское шоссе/Минское шоссе/Можайское шоссе	Новорижское шоссе/Минское шоссе/Можайское шоссе	Новорижское шоссе/Минское шоссе/Можайское шоссе	Новорижское шоссе/Минское шоссе/Можайское шоссе
Расстояние до МКАД	65 км	65 км	67 км	70 км
Общее описание объекта	Условно незастроенный земельный участок	Незастроенный земельный участок	Незастроенный земельный участок	Незастроенный земельный участок
Общая площадь, сот.	37	15	30	15
Цена предложения, руб.		1 649 999	2 990 000	1 750 000
Цена предложения, руб./сот		110 000	99 667	116 667
Права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	ИЖС
Коммуникации	Центральное электроснабжение	По границе	По границе	По границе
	Газоснабжение отсутствует	нет	нет	Нет
	Согласно предоставленным документам, водоснабжение имеется в виде скважины.	нет	нет	нет
	Согласно предоставленным документам, канализация имеется в виде септика.	нет	нет	Нет
Рельеф	Имеет уклон	Ровный	Ровный	Ровный
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Форма участка	Форму земельного участка можно определить, как прямоугольную	Правильная	Правильная	Правильная
Дополнительные постройки	Нет	нет	нет	нет
Источник		https://www.cian.ru/sale/suburban/162971869/	https://www.cian.ru/sale/suburban/212383460/	https://www.cian.ru/sale/suburban/165812109/
Возможность торга		возможен	возможен	возможен
Корректировка на торг		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная на торг цена, руб./сот.		93 500	84 717	99 167
Первая группа корректировок				
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка передаваемых прав		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.		93 500	84 717	99 167

Параметры сравнения	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Рыночные условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.		93 500	84 717	99 167
Дата продажи	12.10.2019 г.	Актуально на дату экспертизы	Актуально на дату экспертизы	Актуально на дату экспертизы
Корректировка на дату продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена по первой группе корректировок, руб./сот.		93 500	84 717	99 167
Вторая группа поправок				
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.		93 500	84 717	99 167
Корректировка на площадь		-9%	0%	-9%
Скорректированная цена, руб./сот.		85 085	84 717	90 242
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.		85 085	84 717	90 242
Корректировка на рельеф		-9%	-9%	-9%
Скорректированная цена, руб./сот.		77 427	77 092	82 120
Корректировка на подъездные пути		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.		77 427	77 092	82 120
Корректировка на форму участка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.		77 427	77 092	82 120
Корректировка на дополнительные постройки		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.		77 427	77 092	82 120
Корректировка на коммуникации		14%	14%	14%
Скорректированная цена по второй группе корректировок, руб./сот.		88 267	87 885	93 617
Скорректированная цена, руб./сот.		89 923		
Стоимость земельного участка, руб.		3 327 150		

Расчет стоимости жилого дома Сравнительным подходом.

Стоимость земельных участков под аналогами, учитывая то, что они расположены том же районе что объект экспертизы, принималась равной стоимости 1 сотки земельного участка объекта экспертизы.

В настоящем экспертном заключении были учтены следующие поправки:

Передаваемые имущественные права.

По набору передаваемых прав, объект экспертизы и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях предполагается передача права собственности, корректировка не вводилась.

Условия финансирования.

Анализ предложений по продаже объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования, типичные для данного сегмента рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

Рыночные условия.

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект экспертизы в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок — публичная оферта. В связи с этим корректировка на рыночные условия не применялась.

Корректировка на торг.

Для определения скидки на торг Экспертом было использовано аналитическое исследование, приведенное в «Сборнике рыночных корректировок (СРК)» / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. -М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018. – Стр. 102.

1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

март 2018 г., %									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Самарская область	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Корректировка на торг составила 12%.

Корректировка на местоположение.

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Объекты аналоги взяты в районе объекта экспертизы. Поправка не производится.

Корректировка на материал стен.

Для определения корректировки на материал стен Экспертом были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфер Л.А. (2018 г., Жилая недвижимость, стр.163, таб.69):

1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		аналог					
Материал стен		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные *	1,00	1,20	1,33	1,22	1,22	1,12
	шлакоблочные	0,83	1,00	1,11	1,01	1,01	0,93
	каркасно-деревянные	0,75	0,90	1,00	0,91	0,91	0,84
	из клееного бруса	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
	бревенчатые	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
	из пенобетонных блоков	0,89	1,07	1,19	1,09	1,09	1,00

*В связи с сопоставимостью сроков экономического/эффективного использования жилых домов из монолитных конструкций и домов с кирпичными несущими ограждающими стенами, при определении корректировки на материал стен монолитные дома приравниваются к кирпичным.

Корректировка составила 12% для аналога №1.

Корректировка на площадь объекта.

Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса. Для определения корректировки на площадь Экспертом были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфер Л.А. (2018 г., Жилые дома, стр.153, таб.62):

4. Коттеджи		аналог			
Площадь, кв.м		100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	100-200	1,00	1,13	1,27	1,33
	200-400	0,89	1,00	1,13	1,18
	400-800	0,79	0,89	1,00	1,05
	≥800	0,75	0,85	0,95	1,00

Корректировка составила 25%.

Корректировка на физическое состояние.

Для определения корректировки на физическое состояние Экспертом были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфер Л.А.

Согласно шкале экспертных оценок для определения физического износа «Справочника оценщика недвижимости» (2018 г., Жилая недвижимость, стр.171,

таб.75), объект экспертизы находится в хорошем физическом состоянии.

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60

1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи				
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	-
	удовл.	0,82	1	1,33
	неудовл.	-	0,75	1

Согласно визуальному осмотру, объект экспертизы можно отнести к хорошему состоянию. Внешние дефекты не влияют на эксплуатацию и могут производиться местами. Объект экспертизы и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Для определения корректировки на наличие коммуникаций Экспертом были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфер Л.А. (2018 г., Жилая недвижимость, стр.190-таб.89):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.Дачи, 2.Дома, 4.Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с невыполненной разводкой коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок), к цене такого же дома с выполненной разводкой коммуникаций	0,83	0,77	0,89

Корректировка на дополнительные постройки.

Наличие капитальных построек вносит дополнительные улучшения в стоимость объекта недвижимости в целом. Для определения корректировки на рельеф Экспертом были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфер Л.А. (2018 г., Жилая недвижимость, стр.145, таб. 55):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,13	1,11	1,14

Корректировка вводится для аналога №1.

Корректировка на ландшафтный дизайн:

Для определения корректировки на ландшафтный дизайн Оценщиком были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфер Л.А. (2018 г., Жилые дома, стр.141, таб.53):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком	1,09	1,05	1,13

Корректировка вводится для аналога № 1.

Корректировка на уровень отделки.

Для определения корректировки на уровень отделки были использованы данные сложившихся на дату экспертизы цен на стройматериалы и работы специализированных организаций (Группа компания Сервис, 8-495-921-37-99, <http://sv-servise.ru/>, Компания «РемонтЭкспресс», 7 (495) 256-02-96, <http://remontexpress.ru/>, Группа Бай-Нест, 8 (495) 767-77-02, <http://www.bau-nest.ru/>, Компания «ReFresh», 7 (495) 773-75-71, <http://the-refresh.ru/>). Величины корректировок указаны в руб./кв.м в нижепреложенной таблице.

Аналог/Объект	Без отделки	Требуется кап. ремонт	Требуется косм. ремонт с элементами кап.	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Удовлетворительное	Выполнен косметический ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт бизнес-класса	Ремонт класса «Люкс»
Без отделки	от 0	от -2500	от -1500	от -2000	от -3000	от -6000	от -8000	от -12000	от -15000	от -22000
Требуется кап. ремонт	от 2500	от 0	от -1000	от -4500	от -5500	от -8500	от -11500	от -14500	от -17500	от -24500
Требуется косм. ремонт с элементами кап.	от 1500	от 1000	от 0	от -2500	от -2000	от -5000	от -8000	от -11000	от -14000	от -21000
Под чистовую отделку	от 2000	от 4500	от 2500	от 0	от -1000	от -4000	от -7000	от -10000	от -13000	от -20000
Требуется косметический ремонт	от 3000	от 5500	от 2000	от 1000	от 0	от -3000	от -6000	от -9000	от -12000	от -19000
Удовлетворительное	от 6000	от 8500	от 5000	от 4000	от 3000	от 0	от -3000	от -6000	от -9000	от -16000
Проведен косметический ремонт	от 8000	от 11500	от 8000	от 7000	от 6000	от 3000	от 0	от -3000	от -6000	от -13000
Стандартный ремонт	от 12000	от 14500	от 11000	от 10000	от 9000	от 6000	от 3000	от 0	от -3000	от -10000
Стандартный ремонт бизнес-класса	от 15000	от 17500	от 14000	от 13000	от 12000	от 9000	от 6000	от 3000	от 0	от -7000
Ремонт люкс-класса	от 22000	от 24500	от 21000	от 20000	от 19000	от 16000	от 13000	от 10000	от 7000	от 0

Таблица 2.5. «Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости жилого дома в составе Объекта экспертизы».

Параметры сравнения	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Россия, Московская область, Рузский р-н, д. Сонино, д. 96-98	Московская область, Рузский городской округ, Сонино деревня	Московская область, Рузский городской округ, Сонино деревня	Московская область, Рузский городской округ, Сонино деревня
Направление	Новорижское шоссе/Минское шоссе/Можайское шоссе	Новорижское шоссе/Минское шоссе/Можайское шоссе	Новорижское шоссе/Минское шоссе/Можайское шоссе	Новорижское шоссе/Минское шоссе/Можайское шоссе
Расстояние до МКАД	65 км	65 км	70 км	70 км
Общая площадь, кв. м	1090,4	199,1	150	201
Общая площадь земельного участка, сот.	37	14,6	15	9
Имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Тип здания	Здание, назначение: жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Материал стен	Кирпич	Пеноблоки	Кирпич	Пеноблоки
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Уровень отделки	Без отделки	Выполнен косметический ремонт	Стандартный ремонт	Без отделки
Обеспечение инженерными коммуникациями	Центральное электроснабжение	Электричество	Электричество	Электричество
	Согласно предоставленным документам, водоснабжение имеется в виде скважины.	Скважина	Скважина	Скважина
	Согласно предоставленным документам, канализация имеется в виде септика.	Септик	Септик	Септик
	Согласно предоставленным документам, разводка коммуникаций по дому выполнена частично.	Автономное теплоснабжение	Автономное теплоснабжение	Разводка коммуникаций по дому выполнена частично
Дополнительные постройки	Нет	Есть	Нет	Нет
Элементы ландшафтного проектирования	Нет	Есть	Нет	Нет
Цена предложения, руб.		8 790 000р.	7 000 000р.	3 099 000р.
Цена предложения, руб./кв. м с учетом стоимости земельного участка		44 149р.	46 667р.	15 418р.
Рыночная стоимость земельного участка, руб./сот.		89 923р.	89 923р.	89 923р.
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		1 312 875р.	1 348 845р.	809 307р.
Цена предложения без учёта стоимости земельного участка, руб.		7 477 125р.	5 651 155р.	2 289 693р.
Удельная цена предложения, руб./кв. м		37 555р.	37 674р.	11 392р.

Параметры сравнения	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		https://www.cian.ru/sale/suburban/216304713/	https://www.cian.ru/sale/suburban/210357823/	https://www.cian.ru/sale/suburban/201025499/
Первая группа корректировок				
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		37 554,62	37 674,37	11 391,51
Рыночные условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		37 554,62	37 674,37	11 391,51
Дата предложения	12.10.2019 г.	Актуально на дату экспертизы	Актуально на дату экспертизы	Актуально на дату экспертизы
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		37 554,62	37 674,37	11 391,51
Корректировка на торг		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		33 048,06	33 153,45	10 024,53
Вторая группа поправок				
Корректировка местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		33 048,06	33 153,45	10 024,53
Материал стен	Кирпич	Пеноблоки	Кирпич	Пеноблоки
Корректировка на материал стен		12%	0%	12%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		37 013,83	33 153,45	11 227,47
Общая площадь, кв. м	1090,4	199,1	150	201
Корректировка на площадь		-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		27 760,37	24 865,08	8 420,60
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		27 760,37	24 865,08	8 420,60

Параметры сравнения	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Обеспечение электроснабжением	Центральное электроснабжение	Электричество	Электричество	Электричество
Корректировка на обеспечение водопроводом		0%	0%	0%
Обеспечение водопроводом	Согласно предоставленным документам, водоснабжение имеется в виде скважины.	Скважина	Скважина	Скважина
Корректировка на обеспечение водопроводом		0%	0%	0%
Обеспечение канализацией	Согласно предоставленным документам, канализация имеется в виде септика.	Септик	Септик	Септик
Корректировка на обеспечение канализацией		0%	0%	0%
Обеспечение теплоснабжением	Согласно предоставленным документам, разводка коммуникаций по дому выполнена частично.	Автономное теплоснабжение	Автономное теплоснабжение	Разводка коммуникаций по дому выполнена частично
Корректировка на обеспечение теплоснабжения		-17,0%	-17,0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		23 041,11	20 638,02	8 420,60
Наличие дополнительных построек	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка на наличие дополнительных построек		-13%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		20 045,77	20 638,02	8 420,60
Элементы ландшафтного дизайна	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка на ландшафтный дизайн		-9%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		18 241,65	20 638,02	8 420,60
Уровень отделки	Без отделки	Выполнен косметический ремонт	Стандартный ремонт	Без отделки
Корректировка на состояние внутренней отделки помещений		-8000	-12000	0
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		10 241,65	8 638,02	8 420,60
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	9 100			
Стоимость жилого дома, руб.	9 922 738			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	3 327 150			
Рыночная стоимость объекта экспертизы в рамках сравнительного подхода, руб.	13 249 888			

РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ.

Ликвидационная стоимость реализуемого имущества должна быть меньше равновесной рыночной цены, обеспечивая тем самым избыточный спрос, в свою очередь повышающий ликвидность имущества.

Один и тот же объект, обладающий определенной рыночной стоимостью, может обладать различными уровнями ликвидационной стоимости при различных фиксированных периодах экспозиции, которые короче разумно долгого периода экспозиции этого объекта на активном рынке.

В связи с этим ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов. В случае, если фиксированный период экспозиции объекта не короче разумно долгого периода его экспозиции, объект обладает рыночной стоимостью, но при условии наличия остальных признаков рыночной стоимости. Результатом оценки объекта экспертизы, выполненной при условии фиксированного периода экспозиции, если этот период короче разумно долгого периода экспозиции объекта, является не рыночная, а ликвидационная стоимость объекта. Ликвидационная стоимость объекта рассчитывается на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_M \times k_L = V_M \times \frac{K_3}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t \times m}},$$

где:

V_L – ликвидационная стоимость объекта экспертизы, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции;

V_M – рыночная стоимость объекта экспертизы;

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта экспертизы;

t – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости;

K_3 – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта экспертизы.

Определение ликвидационной стоимости происходит поэтапно следующим образом.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта (V_M).

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта экспертизы (t_r) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т. п.

Для определения разумно долгого периода экспозиции были опрошены профессиональные участники рынка недвижимости, работающих в данном регионе и сегменте рынка. По данным профессиональных участников типичный срок экспозиции для жилых домов, сопоставимых с оцениваемым объектом, составляет в среднем 6 месяцев.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f). Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реа-

лизации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта (t_f). В данном экспертном заключении фиксированный период экспозиции составляет 6 месяцев. Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (T) по формуле: $T = t_r - t_f$, где t_r – разумно долгий период экспозиции объекта экспертизы (месяцы); t_f – фиксированный период экспозиции объекта экспертизы (месяцы).

Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости.

Если объект экспертизы является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта (i), используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам (Бюллетень банковской статистики №9 (316), стр.126, табл. 4.3.6, <http://www.cbr.ru/publ/?PrID=bbs>). Ставка дисконта принята на уровне средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям на срок от 91 до 180 дней и составляет на дату экспертизы 9,8%.

При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, должна быть избрана годовая ставка по кредитам, период которых максимально приближен к периоду дисконтирования (T).

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным – 12 месяцев (в основном это связано с тем, что время реализации залогового имущества практически всегда составляет период от одного месяца до года).

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Эластичность спроса по цене представляет собой процентное изменение величины спроса на товар, вызванное однопроцентным изменением его цены при неизменности других факторов, влияющих на объем спроса. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_3), используется ниже следующая таблица.

Таблица 2.9. Определение коэффициента эластичности (K_3)*

№ п.п.	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	K_3
1.	Значительное	незначительная	Абсолютно эластичный	1
		средняя	Сильно-эластичный	1
		значительная	Средне-эластичный	0,94
2.	Среднее	незначительная	Слабо - эластичный	0,85
		средняя	С единичной эластичностью	0,76
		значительная	Слабо - неэластичный	0,68
3.	Незначительное	незначительная	Средне-неэластичный	0,46
		средняя	Сильно - неэластичный	0,16
		значительная	Абсолютно неэластичный	**

* Галасюк Виктор В., Галасюк Валерий В. «Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов», <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1608>.

** Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я. И. Маркуса и А. А. Петрищева невозможно определение коэффициента эластичности (K_3), поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

«Степень специализации» объектов во всех сегментах определяется Экспертом самостоятельно, как результат освидетельствования объекта экспертизы и изучения рыночных данных в секторе рынка аналогичных объектов. Степень специализации принята как средняя.

Критерий оцениваемого объекта «количество его потенциальных покупателей» можно охарактеризовать как «среднее», с учетом степени специализации спроса значение коэффициента (КЭ) принято равным 0,85.

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L) по формуле:

$$k_L = \frac{K_3}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^T},$$

Девятый этап – рассчитывается скидка (потери) на процедуру реализации залогового имущества через аукционы и торги.

В составе расходов на исполнительские действия есть постоянные, которые определены законодательством. К таким постоянным относятся:

- исполнительский сбор в размере 7% от стоимости имущества должника (ст. 112, п.3 Федерального закона РФ «Об исполнительном производстве» №229-ФЗ от 02.10.2007 г.);
- вознаграждение специализированной организации, которая имеет право на совершение операций с имуществом должника. Как правило, стоимость комиссии, включая хранение, страхование имущества, по договорам с ССП ГУЮ колеблется от 2% до 5% в зависимости от итоговой цены коммерческой сделки, по которой будет реализовано имущество. Чем больше цена сделки, тем меньше процент.

Расчет потерь от величины рыночной стоимости на процедуру реализации в настоящем заключении рассчитываются в два этапа:

- сумма исполнительского сбора – 7%;
- вознаграждение специализированной организации: так как вознаграждение устанавливается субъективно по каждому конкретному случаю реализации залогового имущества с учетом цены сделки, то эксперты в настоящем заключении использовали среднее значение реального диапазона стоимости комиссии – 2%.

Затраты на процедуру реализации составят: $7,0\% + 2\% = 9\%$.

$$V_L = V_M \times k_L = V_M \times \frac{K_3}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^T} \times (1 - ZP),$$

где:

ZP – затраты на процедуру реализации, %.

Расчет ликвидационной стоимости приведен ниже в таблице.

Таблица 2.10. «Расчет ликвидационной стоимости объекта экспертизы».

Показатель	Значения
Рыночная стоимость объекта экспертизы, руб.	13 249 888
Период экспозиции, мес.	12,00
Фиксированный период экспозиции, мес.	6,00
Период дисконтирования, мес.	6,00
Ставка дисконтирования, %	9,80%
Коэффициент эластичности спроса	0,85
Затраты на реализацию	9,50%
Коэффициент ликвидности	0,73261
Ликвидационная стоимость объекта экспертизы, руб.	9 707 015

Таблица 2.11. «Рыночная и ликвидационная стоимость объекта экспертизы округленно».

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (округ.)	Ликвидационная стоимость, руб. (округ.)
1	Земельный участок	3 327 000	2 438 000
4	Жилой дом	9 923 000	7 270 000
Итого:		13 250 000	9 708 000

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ КВАЛИФИКАЦИЮ ЭКСПЕРТА



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10

Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73

armo@sroarmo.ru

sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

21.02.2018 №105-02/18

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Берзиной Екатерины Борисовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Берзина Екатерина Борисовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

10.11.2006 г. за регистрационным № 32

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21.02.2018

Дата составления выписки 21.02.2018

Руководитель Департамента единого реестра и контроля

М.А. Власова





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008482-1

« 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Берзиной Екатерине Борисовне

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

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.

Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров (ФРЦ) - федеральное бюджетное учреждение, создано в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 04.04.2014 № 484-РП.

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ АНАЛОГ № 1

http://www.cian.ru/sale/suburban/162971865/

АН – база недви... Публичная кадастр... Справочная информ... Недвижимость в Ко... Яндекс.Карты — вый...

Участок, 15 сот.

Московская область, Рузский городской округ, Сонино деревня [На карте](#)
 Минское шоссе, 65 км от МКАД Новорижское шоссе, 75 км от МКАД

В избранное Показать все

Новый сервис ЦИАН! **Онлайн ипотека** Умный расчет за 10 минут

7 фото

15 сот.
Площадь

Участок находится в деревне Сонино Рузского городского округа (один из самых экологически чистых районов Подмосковья). Площадь участка 15 соток, прямоугольной формы и без перепадов рельефа. В шаговой доступности протекает река Москва. По границе лесные деревья. Круглогодичный подъезд (асфальт). Зимой дороги чистят от снега. Электричество проходит по границе. Соседи застроены и проживают круглогодично. Очень живописное, тихое место для отдыха и постоянного проживания. Кадастровый номер 50:19:0050617:816. Ближайшие города: Звенигород - 30 км; Руза - 25 км; Тучково - 5 км. Расстояние от МКАД: по Минскому или Можайскому шоссе - 65 км; по Новорижскому шоссе - 75 км. Цена 1649999 рублей.

1 649 999 Р 110 000 Р/сот.
[Следить за изменением цены](#)

+7 901 555-33-71
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на [сайте после поиска](#)

Собственник
 ID 1157056

ЖК «Фили Сити»
 Новый объект в квартале
 Отделка white box.
 Собственный паркинг
 Фили
 +7 (495) 023-14-69
 Застройщик ООО «Латимерус». Проектная декларация White box — предвостановленная

Клубный дом Mais
 Модный клубный дом
 Просторный Таврский
 архитектура от АДА
 или руб. Сдача 201

1 649 999 Р 110 000 Р/сот.
[Следить за изменением цены](#)

+7 901 555-33-71
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на [сайте после поиска](#)

Собственник
 ID 1157056

АНАЛОГ № 2

<https://www.cian.ru/obj/suburban/212383466/>

ИАН - база недвижимости | Публичная кадастровая карта | Справочная информация | Недвижимость в Кос | Яндекс.Карты — вы

Участок, 30 сот.

Московская область, Рузский городской округ, Сонино деревня [На карте](#)
Минское шоссе, 57 км от МКАД | Новорикское шоссе, 67 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

Новый сервис "ЦИАН"
Онлайн ипотека
Узнай решение за 10 минут



7 фото

2 990 000 Р 99 667 Р/сот.
[Следить за изменением цены](#)
+7 926 440-28-78
+7 903 724-04-95
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление в отделе после звонка
[Написать сообщение](#)

PRO
Марина Климова
5.0 ★★★★★ 5 отзывов
Опыт работы с 2007 года
Еще 50 объявлений

ЖК Prime Park.
Квартиры премиум-класса
Более 80 видов
Частный парк 3 г
Квартиры от 12 млн руб.
+7 (495) 126-23-1
ЖК «Прайм Парк». Застройщик ООО «Специальное»
«Прайм Парк». Проектная декларация на сайте или
эксплуатации в августе 2020 г.

Продается земельный участок площадью 30 соток, граничащий с лесом, в живописном и тихом месте, на берегу реки Москва в д.Сонино.
Участок - прямоугольной формы, ровный рельеф, граничит с лесом и имеет прямой выход к реке. На участке имеются хвойные насаждения и мелкая поросль.
Категория земли - земли населенных пунктов, назначение для дачного строительства.
Местонахождение деревни Сонино отличается редким балансом, с одной стороны, между экологией, нетронутой природой и спокойствием места, расположением в окружении леса на берегу реки, где оборудована пляжная зона, чистый воздух, а также наличием развитой качественной инфраструктуры, поблизости: в 6 км. пос. Тучково со всей необходимой инфраструктурой.
Коммуникации: Электричество - по границе.
Местоположение: Минское шоссе 58 км от МКАД (или Новорикское шоссе 60 км от МКАД), д.Сонино.

2 990 000 Р 99 667 Р/сот.
[Следить за изменением цены](#)
+7 926 440-28-78
+7 903 724-04-95
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление в отделе после звонка
[Написать сообщение](#)

<http://www.cian.ru/sale/outburban/165612109/>

АН - база недвижимости | Публичная кадастровая карта | Справочная информация | Недвижимость в Хол | Яндекс.Карты | Выйти

Участок, 15 сот.

Московская область, Рузский городской округ, Сонино деревня [На карте](#)

Минское шоссе, 70 км от МКАД | Можайское шоссе, 70 км от МКАД

[В избранное](#)
[Назад](#)
[Дополнительно](#)
[Пожаловаться](#)

Оформить ипотеку онлайн

10 банков за 10 минут

Узнай решение

1 750 000 Р 116 667 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 964 709-84-34

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на сайте после заявки.

ID 13426722



15 фото



15 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**

Площадь: **15 сот.** | Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

Земельный участок 15 соток расположен в д.Сонино, на Москва-реке. Категория земли - земли населенных пунктов. Участок квадратный, правильной формы, граничащий с сосновым лесным массивом. Подъезд круглогодичный, проход через лес к Москва-реке (200 метров). Электричество по границе, газ в перспективе. Улица тупиковая, без сквозного проезда к реке, соседи построены. Выезд на Минское ш. по новой эстакаде, 45 мин. до МКАД. На расстоянии 2 км в пос.Тучново находятся супермаркеты, районная больница, школа, дет. сады, автошкола. Документы готовы к сделке. Тихое зеленое место с хорошей экологией для тех, кто ценит тишину, комфорт и чистоту.

ЖК «Нутро» GRAI
Выдача ключей! Р/ «Давыдовское». Парк, детский сад, Временные предложения!
+7 (495) 104-34-62

Предложения до 31.10.2019. За подробностями обратитесь к менеджеру.

Коттеджный Поселок «Аристократ»
Пудинговый район. Участки ИЖС от 9 соток. Цены свои. Рассрочка 0%!
+7 (920) 432-11-07

Рассрочка от ООО «Аристократ» на 1 год, первый взнос максимальная сумма 600 000 руб. Ипотечная ПАО СБ

[Следить за изменением цены](#)

+7 964 709-84-34

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на сайте после заявки.

34

АНАЛОГ № 2

https://www.cian.ru/sale/suburban/210337823/

ААН – база недвижимости | Публичная кадастровая карта | Справочная информация | Недвижимость в Коп | Яндекс.Карты — вый

2-этажный дом, 150 м²

Московская область, Рузский городской округ, Сонино деревня [На карте](#)
 Минское шоссе, 70 км от МКАД | Новорижское шоссе, 70 км от МКАД

В избранное | [Поделиться](#) | [Пожаловаться](#)

Оформить Ипотеку онлайн
 10 банков за 10 минут
[Узнать решение](#)

7 000 000 Р 46 667 Р/м²
 Приходите в ипотеку!
[Следить за изменением цены](#)
 Возможна ипотека

+7 925 740-81-67
 Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление
[Написать сообщение](#)

PRO
 ID 9888
 Ещё 10 объектов



7 фото



150 м²
Общая

15 сот.
Участок

Кирпичный
Тип дома

2
Этажей в доме

2000
Построен

Небольшой коттеджный поселок СНТ круглогодичного проживания. От станции Тучково 5 км. Дорога асфальт. Проходит маршрут общественного транспорта.
 Участок 25 соток, в собственности 15 соток. На участке парковка на 3 авто, многолетний нетронутый сосновый лес, плодовые деревья. Подъездные пути асфальт.
 Кирпичный Дом 150 кв. м. готов для проживания: 1этаж: просторный холл, гостиная с камином 35 кв.м, кухня столовая, 2 этажа: 2 спальни комнаты, 3 этаж: мансарда

Апарт-комплекс
 Апартаменты с
 Ипотекой в текущем
 +7 (495) 127-36

Застройщик: ООО «ОТБА». Проектная декларация

«Белая Дача»
 Кварталы с отду
 рками с метро «
 Тонкинский м.
 5%»
 +7 (495) 127-45

Проектная декларация на рассмотрении сайта z
 «YAN» rsk.ru/bd. Ипотека от Банка ПАО ВТБ. Лично
 08.07.2015. Для семей с детьми, первоначальный
 лет, макс. сумма - 12 млн. Подробнее по ссылке:
<https://www.rsk.ru/mortgage/janitors/911367ab-5c03e972ab444a2>

АНАЛОГ № 3

<https://www.cian.ru/sale/suburban/201025499/>

АН — без комиссии Публичный кадастр Справочная информация Недвижимость в Коп Яндекс.Карты — выг.

2-этажный дом, 201 м²

Московская область, Рузский городской округ, Сонино деревня [На карте](#)
Монайское шоссе, 70 км от МКАД Минское шоссе, 70 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

Оформите ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
[Узнать решение](#)

3 099 000 Р 13 418 Р/м²
[Получите в ипотеку?](#)
[Следить за изменением цены](#)
Возможна ипотека
+7 916 531-93-01
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на [сайте после осмотра](#)
[Написать сообщение](#)

ID 18595559



7 фото



201 м² Общая	9 сот. Участок	Монолитный Тип дома	2 Этажей в доме	2012 Построен
-----------------------------------	--------------------------	-------------------------------	---------------------------	-------------------------

Цена снижена! Двухэтажный дом 201 кв. м. с подвальным помещением (125 кв. м. высота 2.15 м) на участке 9 соток в д. Сонино в 65 км от МКАД по Новорижскому или Минскому шоссе. В доме планировалось 6 комнат, 2 санузла, кухня, холл, терраса, к дому пристроен гараж. В доме произведена частичная отделка, заведено электричество 15 квт, вставлены пластиковые стеклопакеты. На участке скважина 60 м, септик. Очень тихое и красивое место, до леса 300 м, до Москва реки 600 м. До ст. Тучково ходят маршрутки (10 мин).

Таунхаусы в ЮП «Пя
Премьум класс. От
50 м2. Свой детский
Риэл. Звоните! От 9
+7 (495) 003-48-26

Проектная декларация на сайте. Застройщик Village 1

Таунхаусы в ЮП «Пя
Премьум класс. От
50 м2. Свой детский
Риэл. Звоните! От 9
+7 (495) 003-48-26

Проектная декларация на сайте. Застройщик Village 1

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

На основании запроса от 04.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 05.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<u>05.04.2019 № 99/2019/254799084</u>			
Кадастровый номер:		<u>50:19:0050617:472</u>	
Номер кадастрового квартала:	<u>50:19:0050617</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>29.07.2012</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	<u>Инвентарный номер: 258.074-11747</u>		
Адрес:	<u>Московская область, Рузский р-н, д Сонино, д 96-98</u>		
Площадь, м²:	<u>1090.4</u>		
Назначение:	<u>Жилой дом</u>		
Наименование:	<u>жилой дом</u>		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	<u>3</u>		
Материал наружных стен:	<u>Из прочих материалов</u>		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	<u>данные отсутствуют</u>		
Год завершения строительства:	<u>2007</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>28787169.55</u>		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 04.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 05.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
05.04.2019 № 99/2019/254799084			
Кадастровый номер:		50:19:0050617:472	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:19:0050617:9		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незащищенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей 3, в том числе подземных этажей 1. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Свиригун Евгений Николаевич		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
05.04.2019 № 99/2019/254799084			
Кадастровый номер:		50:19:0050617:472	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Агеев Сергей Викторович	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 50-50-62/024/2012-269 от 14.03.2012, 1/2	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	19.04.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-62/049/2012-264	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.04.2012 по 06.02.2041	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АО ЮниКредитБанк, ИНН: 7710030411	
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (залога недвижимости) от 06.04.2012, дата регистрации 19.04.2012, №50-50-62/049/2012-264	
	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из реестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества: Московская область, Рузский район, СП Колюбакинское, д.Сонино, д.96-98, кад.№ 50:19:0050617:472, Жилой дом, назначение: жилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1090, 4 кв. м, инв.№ 258.074-11747, лит. Б, 6, 61, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, 62, , 63	
	дата государственной регистрации:	29.05.2018	
	номер государственной регистрации:	50:19:0050617:472-50/019/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества по исполнительному производству от 07.11.2017 №25050/17/50036-ИП от 25.05.2018, выдавший орган: судебный пристав-исполнитель Рузского РОСП УФССП России по Московской области Дикова О.Г.	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
05.04.2019 № 99/2019/254799084			
Кадастровый номер:		50:19:0050617:472	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.2. Грудина Надежда Федоровна	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2. Долевая собственность, № 50-50-62/024/2012-267 от 14.03.2012, 1/2	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	19.04.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-62/049/2012-264	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.04.2012 по 06.02.2041	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АО ЮниКредитБанк, ИНН: 7710030411	
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (залога недвижимости) от 06.04.2012, дата регистрации 19.04.2012, №50-50-62/049/2012-264	
	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из реестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества: Московская область, Рузский район, СП Колюбакинское, д.Сонино, д.96-98, кад.№ 50:19:0050617:472, Жилой дом, назначение: жилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1090, 4 кв. м, инв.№ 258.074-11747, лит. Б, 6, 61, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, 62, , 63	
	дата государственной регистрации:	29.05.2018	
	номер государственной регистрации:	50:19:0050617:472-50/019/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества по исполнительному производству от 07.11.2017 №25050/17/50036-ИП от 25.05.2018, выдавший орган: судебный пристав-исполнитель Рузского РОСП УФССП России по Московской области Дикова О.Г.	
5. Заявление в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Приобретения и сведения о наличии полученных, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		Удалена запись о наличии приобретения в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии прекращения в отношении данного объекта недвижимого имущества.	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

	Объект оценки
Цена предложения, руб.	
Местоположение	Московская область, Рузский район, СП Колдобакинское, д. Сонино, д. 96-98
Расстояние от МКАД, км.	ок. 60
Юридические права и ограничения	собственность
Условия финансирования	типичные
Условия продажи	рыночные
Дата сделки (предложения)	декабрь 2016 года
Тип информации	сделка
Тип зданий, функциональное назначение	жилой дом
Общая площадь помещений, м ²	1 090,40
Техническое состояние объекта	Без внутренней отделки, с частичной разводкой коммуникаций и штукатуркой
Материал стен	кирпич
Наличие центральных коммуникаций	электричество
Наличие реликтового леса	нет
Площадь земельного участка, кв. м.	3 700,00
Площадь земельного участка приходящегося на 1 кв.м. общей площади объекта оценки (1)	3,393
Категория земли	земли населенных пунктов
Право на земельный участок	собственность
Площадь земельного участка приходящегося на 1 кв.м. общей площади аналога (2)	