



**ОТЧЕТ 14163-АИ/ВТБ-Б/19 от 19.02.2019**

**Об определении рыночной и ликвидационной стоимостей недвижимого имущества, расположенного по адресу:**

- **Земельный участок:** Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Краснодарская, 13а;
- **Жилой дом:** Краснодарский край, Динской р-н, ст-ца Динская, ул. Краснодарская, д. 13а, для банкротства

**Исполнитель:** ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»

**Заказчик:** АО «ДОМ.РФ»

**Москва 2019 г.**

<b>Оглавление</b>	
<b>Раздел 1. Основные факты и выводы</b>	<b>3</b>
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.2.1 Сведения о заказчике оценки	5
1.2.2 Сведения об оценщике	5
<b>Раздел 2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком, при проведении оценки</b>	<b>7</b>
<b>Раздел 3. Описание Объекта оценки</b>	<b>8</b>
<b>Раздел 4. Обзор рынка загородной недвижимости</b>	<b>11</b>
<b>Раздел 5. Анализ наиболее эффективного использования</b>	<b>19</b>
<b>Раздел 6. Методика оценки</b>	<b>21</b>
6.1. Основные этапы процесса оценки	21
6.2. Основные понятия и терминология	22
6.3. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости	23
<b>Раздел 7. Определение рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом</b>	<b>25</b>
7.1. Расчет стоимости земельного участка	25
7.2. Расчет стоимости жилого дома	29
7.3. Выведение рыночной стоимости Объекта оценки	33
<b>Раздел 8. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов</b>	<b>34</b>
<b>Раздел 9. Границы интервала стоимости объекта оценки</b>	<b>35</b>
<b>Раздел 10. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки</b>	<b>36</b>
10.1. Расчет времени привлечения заемных средств	37
10.2. Расчет нормы прибыли (ставки дисконтирования) инвестора	37
10.3. Расчет процентной ставки (ставки дисконтирования) кредитора	38
10.4. Расчет величины затрат на реализацию	38
10.5. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки	39
<b>Раздел 11. Сведения о независимости Оценщика</b>	<b>40</b>
<b>Раздел 12. Список источников информации</b>	<b>41</b>
<b>Приложение №1. Фотоматериалы</b>	<b>42</b>
<b>Приложение №2. Копии документов Оценщика и оценочной компании</b>	<b>80</b>
<b>Приложение №3. Документы, предоставленные заказчиком</b>	<b>80</b>
<b>Приложение №4. Информация, полученная из открытых источников</b>	<b>102</b>

## Раздел 1. Основные факты и выводы

Описание дома	Тип помещения:	Кол-во комнат	Количество этажей	Общая площадь, кв. м		Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв.м.	Наличие неутвержденной перепланировки
	Жилой дом	Нет данных	Надземных – 2, подземных – 0	129,0		Нет данных	Нет данных	Нет данных
	Тип/серия дома	Этажность	Год постройки	Год проведения капитального ремонта			Физический износ дома %	
	-	2	2009	Нет данных			7	
Описание земельного участка	Категория земель	Площадь кв. м	Разрешенное использование	Наличие обременений	Характер обременений	Кадастровый номер		
	Земли населенных пунктов	684	Для ведения личного подсобного хозяйства	Есть	В силу закона	23:07:0804001:62		
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт		Улица, № дома (доп. информация для идентификации при наличии)			
	Краснодарский край	Динской р-н	ст-ца Динская		ул. Краснодарская, д. 13а			
Цель и задачи оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки для банкротства							
Заказчик оценки	Акционерное общество «ДОМ.РФ». Реквизиты: ОГРН 1027700262270 дата присвоения: 30.09.2002 г., ИНН 7729355614, КПП 770401001, р/с 40701810500000012448 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823; Адрес места нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10							
Основание оценки	Договор № 02/529-18 от 17.05.2018 г. между Акционерным обществом «ДОМ.РФ» и Обществом с ограниченной ответственностью«ЭсАрДжи-Ипотечный центр»							
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для банкротства. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.							
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН		Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица
	ООО	ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»		105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11		5087746296710 дата присвоения 23.10.2008		Наименование страховой компании «ОАО «АльфаСтрахование»», страховой полис(договор) №0780R/776/30061/8, дата выдачи 29.06.2018, срок действия полиса с 10.07.2018 по 09.07.2019, страховая сумма 30 000 000
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:				
				о членстве в СРОО		полиса обязательного страхования гражданской		о получении профессиональных знаний

					ответственности	
Тихомиров Сергей Валерьевич	6 лет 9 месяцев	009702	Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков"	Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков". Свидетельство 009702 от 16.11.2015.	Наименование страховой компании «АО «АльфаСтрахование»», страховой полис(договор) №0780R/776/30104/18, дата выдачи 31.08.2018, срок действия полиса с 11.09.2018 по 10.09.2019, страховая сумма 5 000 000	Диплом о профессиональной переподготовке №772401315988 от 12.02.2015 г. Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
4611 323289, Выдан ТП №2 в гор. Мытищи ОУФМС России по Московской обл. в Мытищинском р-не 31.03.2011						
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета	
	19.02.2019 (внешний осмотр)		19.02.2019		19.02.2019	
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	3 503 000		-		-	
Рыночная стоимость, при условии реализации объекта оценки с имеющимися обременениями в виде зарегистрированных/проживающих лиц по месту нахождения объекта оценки	Рыночная стоимость (в рублях)				Ликвидационная стоимость (в рублях)	
	-				-	
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)				Ликвидационная стоимость (в рублях)	
	3 503 000 (три миллиона пятьсот три тысячи) рублей				2 928 000 (два миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч) рублей	

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик

Тихомиров Сергей Валерьевич

Отчет утвердил руководитель, действующий на основании доверенности №162 от 15.05.2018



Марченко Сергей Александрович



## 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>Земельный участок с кадастровым номером 23:07:0804001:62</li> <li>Жилой дом с кадастровым (условным) номером 23:07:0804001:75</li> </ul>
Адрес объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>Земельный участок: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Краснодарская, 13а;</li> <li>Жилой дом: Краснодарский край, Динской р-н, ст-ца Динская, ул. Краснодарская, д. 13а</li> </ul>
Правообладатель	Игнатьева Зоя Владимировна
Имущественные права	Право собственности Ограничения (обременения) права: В силу закона
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки для банкротства.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для банкротства. Любое другое использование Отчета (или его части) без письменного согласия Исполнителя недействительно
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	19.02.2019
Срок проведения оценки	19.02.2019

## 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 1.2.1 Сведения о заказчике оценки

Полное наименование организации	Акционерное общество «ДОМ.РФ»
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Контакт	Тел./факс: +7 (495) 775-47-40/+7(495) 775 47 41
Место нахождения юридического лица	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10
ОГРН и дата присвоения	1027700262270 от 30.09.2002 г.

### 1.2.2 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрджи-Ипотечный Центр»
Контакт	Номер телефона: 7 (495) 781-66-69 E-mail: ipoteka@srgroup.ru
Юридический адрес	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Место нахождения юридического лица	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ОГРН и дата присвоения	5087746296710 от 23.10.2008
Страховой полис юридического лица	Страховой полис №0780R/776/30061/8, выдан ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 29.06.2018, срок действия: с 10.07.2018 по 09.07.2019.
Сведения об оценщике	

Оценщик	Тихомиров Сергей Валерьевич
Место нахождения оценщика	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Контакты оценщика	Номер телефона: 7 (495) 781-66-69 E-mail: TikhomirovSV@srgroup.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", дата вступления 16.11.2015, номер в реестре СРО 009702
Номер и дата документа подтверждающего получение профессиональных знаний оценщика в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №772401315988 от 12.02.2015 г. Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Дата начала стажа деятельности в оценке: 16.05.2012
Страховой полис добровольного страхования ответственности исполнителя	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30104/18, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 31.08.2018, срок действия полиса: с 11.09.2018 по 10.09.2019
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет 9 месяцев
Сведения 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	
Сторонние специалисты или организации	Не привлекались

## Раздел 2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком, при проведении оценки

1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
11. На фасаде жилого дома отсутствует табличка с указанием улицы и номера дома. Рассчитанные рыночная и ликвидационная стоимости верны при условии, что осмотренный жилой дом является объектом оценки.

### Раздел 3. Описание Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество:

- Земельный участок с кадастровым номером 23:07:0804001:62, расположенный по адресу: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Краснодарская, 13а;
- Жилой дом с кадастровым (условным) номером 23:07:0804001:75, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской р-н, ст-ца Динская, ул. Краснодарская, д. 13а.

**Таблица 3.1. Описание района расположения Объекта оценки**

Показатель	Описание показателя
Местоположение	Краснодарский край, Динской р-н, ст-ца Динская, ул. Краснодарская
Направление (шоссе)	М-4
Близость к скоростным магистралям	6,9 км
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная <sup>1</sup>
Природные объекты, удаленные от объекта на расстояние не более 5 км:	Лес, река
Объекты инфраструктуры, удаленные от объекта на расстояние не более 5 км:	Магазины, образовательные и медицинские учреждения
Наличие охраны	Нет
Наличие освещения в ночное время	Нет
Качество дороги от шоссе до объекта	Хорошее
Возможность круглогодичного подъезда	Есть
Наличие не менее 3-х домов в данном населенном пункте	Да

*Источник: открытые источники сети Интернет и данные Заказчика*

**Таблица 3.2. Характеристики объекта оценки**

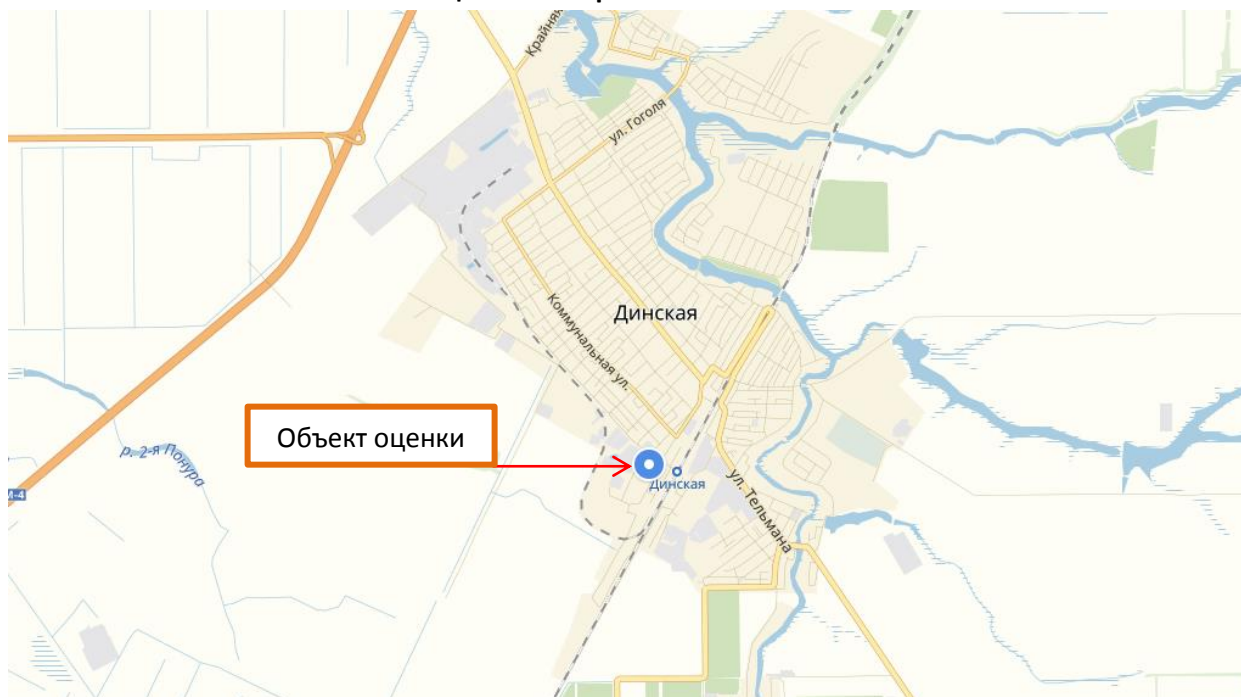
<b>Земельный участок</b>	
Сведения об имущественных правах и обременениях	Право собственности, ограничение (обременение) права: В силу закона
Кадастровый номер	23:07:0804001:62
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь земельного участка, кв. м	684
Качество обустройства участка	Среднее
Наличие ландшафтных работ	Нет
Наличие лесных деревьев на участке	Нет
Коммуникации, в рабочем состоянии	Электричество – Есть Водоснабжение – Есть Канализация – Есть Газоснабжение – Есть
Постройки на участке Объекта оценки	Жилой дом
<b>Жилой дом</b>	
Сведения об имущественных правах и обременениях	Право собственности, ограничение (обременение) права: В силу закона
Наличие зарегистрированных/проживающих лиц	Нет

<sup>1</sup> <http://greenologia.ru>

Кадастровый (условный) номер	23:07:0804001:75
Тип постройки	Жилой дом
Год постройки	2009
Физический износ здания, рассчитанный экспертным методом, %	7
Количество этажей (уровней)	2 (2 надземных)
Внешняя отделка дома	Кирпич
Общая площадь, кв. м	129
Общая площадь с учетом помещений вспомогательного использования, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь подсобных помещений, кв. м	Нет данных
Число этажей надземной части	2
Цокольный этаж	Нет
Количество комнат	Нет данных
Количество санузлов	Нет данных
Наличие веранды/террасы	Нет данных
Наличие балкона	Нет данных
Наличие чердака/мансарды	Нет
Высота потолка, м	Нет данных
Вид из окон	На домовладение и прилегающие дома
Входная дверь	Металлическая
Межкомнатные двери	Деревянные
Оконные блоки	Пластиковые
Наличие встроенного гаража	Нет
Наличие дополнительных улучшений в доме (камин, сауна, бассейн и т.д.)	Нет
Состояние объекта оценки	Хорошее
Состояние конструкций дома	Хорошее
Текущее использование	В качестве жилого дома
Наличие телефона, интернета	Нет данных
Возможность регистрации в доме	Есть
Соответствие планировки дома поэтажному плану БТИ	Так как заказчиком не предоставлены документы БТИ, оценщик не может сделать вывода о соответствии планировки поэтажному плану БТИ
Описание перепланировки/переоборудования	-
Изменение внешних границ дома	-
Дополнительные незарегистрированные постройки	-
Комментарии к фотографиям	-
<b>Конструктивные элементы</b>	
Фундамент	Нет данных
Стены	Кирпич (согласно визуальному осмотру)
Перекрытия	Нет данных
Кровля	Профнастил (согласно визуальному осмотру)
<b>Инженерные системы</b>	
Электричество	Есть
Водоснабжение и канализация	Есть
Отопление	Есть

Источник: данные Заказчика и визуальный осмотр

Рис. 3.1. Расположение Объекта оценки на карте



Источник: [www.maps.yandex.ru](http://www.maps.yandex.ru)

### Определение физического износа дома

Неустраняемый физический износ определяется при помощи метода, называемого «метод анализа эффективного возраста»:

**Износ % = EA / (EA+RL), где**

**EA = NL — RL** — эффективный возраст;

**RL** — срок остаточной полезной жизни;

**NL** — продолжительность экономической жизни (срок службы)

Наименование	Год постройки	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Объект оценки	2009	150	140	10	7%

Источник: расчеты ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»

## Раздел 4. Обзор рынка загородной недвижимости

**Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.**

### Картина экономики. Октябрь 2018 года.

По оценке Минэкономразвития России, в 3 квартале 2018 темп роста ВВП снизился до 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2 квартале 2018. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. рост ВВП оценивается на уровне 1,6 % г/г.

Замедление экономического роста в 3 квартале 2018 было обусловлено негативной динамикой сельского хозяйства. Выпуск отрасли в июле–сентябре снизился на 6,1 % г/г (в целом за январь–сентябрь – на 3,3 % г/г). Слабая динамика сельского хозяйства в текущем году связана в первую очередь со снижением урожая зерновых и зернобобовых культур относительно рекордного уровня прошлого года. По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3 квартале 2018, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

Уровень безработицы в сентябре достиг исторического минимума (4,7 % с устранением сезонности). Реальные заработные платы продолжают расти высокими темпами (по предварительной оценке Росстата, в сентябре и в 3 квартале 2018 в целом – на 7,2 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, динамичный рост оплаты труда наблюдается как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

Несмотря на благоприятную ситуацию на рынке труда, рост потребительского спроса в 3кв18 замедлялся. В июле–сентябре годовые темпы роста оборота организаций розничной торговли и общественного питания последовательно снижались. Сохраняется тенденция к замедлению продаж легковых автомобилей. Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности.

Темпы роста инвестиций в основной капитал в 3 квартале 2018, по оценке, снизились до 1,8–2,3 % г/г. При этом в терминах последовательных приростов (с устранением сезонности) инвестиции в 3 квартале 2018 показали спад по сравнению со 2 кварталом 2018. Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса.

Положительное сальдо счета текущих операций в 3 квартале 2018 увеличилось до 26,4 млрд. долл. США (в 3 квартале 2017 наблюдался дефицит 3,2 млрд. долл. США). Основной вклад в улучшение годовой динамики показателя внес рост нефтегазового экспорта за счет роста цен на нефть, а также снижение импорта товаров в условиях ослабления рубля. В результате профицит текущего счета в 3 квартале 2018 стал максимальным для этого квартала с 2008 года.

В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке в помесечном выражении сохранится примерно на уровне октября (0,4–0,5 % м/м). В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г.

Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков. Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Вместе с тем корпоративное кредитование в последние месяцы также демонстрирует умеренное ускорение.

В сентябре продолжилось перераспределение депозитной базы банков между депозитами населения и компаний. Сезонно очищенный прирост рублевых вкладов населения в сентябре продолжил замедляться. По розничным валютным вкладам второй месяц подряд наблюдается умеренный отток. В то же время рост вкладов компаний оказывает поддержку депозитной базе банков.

Источник информации: <http://economy.gov.ru/>

#### Анализ политической и социально-экономической ситуации в г. Москве

##### Основные экономические и социальные показатели. Сентябрь 2018.

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-сентябрь 2017 в % к январю-сентябрю 2016
	сентябрь 2018	январь-сентябрь 2018	сентябрь 2018	январь-сентябрь 2018	
Индекс производства по видам деятельности «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воз-духа», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»			92,4 <sup>1)</sup>	109,6 <sup>1)</sup>	99,4 <sup>1)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: <sup>2)</sup>					
добыча полезных ископаемых	5880,0	42693,8	51,3	106,9	92,1
обрабатывающие производства	677464,9	5448472,7	127,2	136,5	111,4
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	50032,0	538114,9	104,6	106,6	114,7
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	44527,3	428487,6	103,6	105,5	115,8
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	4610,0	99604,1	114,2	110,5	112,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11924,4	90104,7	114,1	107,2	112,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности: <sup>2)</sup>					
добыча полезных ископаемых	232212,7	1596266,0	164,4	155,3	116,4
обрабатывающие производства	494527,9	4358596,7	105,5	129,8	108,6
обеспечение электрической энергией	46807,5	517940,1	105,3	107,4	114,9



	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-сентябрю 2017 в % к январю-сентябрю 2016
	сентябрь 2018	январь-сентябрь 2018	сентябрь 2018	январь-сентябрь 2018	
газом и паром; кондиционирование воздуха					
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	39986,3	369546,3	104,5	107,0	117,7
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	6186,3	140105,9	112,8	108,6	108,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12535,1	96226,6	115,8	109,3	109,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	67758,4 <sup>#)</sup>	561431,6 <sup>#)</sup>	80,5 <sup>1)</sup>	86,9 <sup>1)</sup>	99,9 <sup>1)</sup>
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>	436,8	1796,9	в 2,3 р.	127,6	79,9
Объем услуг предприятий транспорта <sup>3)</sup>	206243,4	1753721,3	115,0 <sup>1)</sup>	116,1 <sup>1)</sup>	108,2 <sup>1)</sup>
Объем услуг связи <sup>3)</sup>	63551,6	575414,0	103,1 <sup>1)</sup>	108,0 <sup>1)</sup>	104,9 <sup>1)</sup>
Оборот розничной торговли, млн. рублей	408551,9	3414330,3	100,4 <sup>1)</sup>	102,1 <sup>1)</sup>	101,2 <sup>1)</sup>
Оборот общественного питания, млн. рублей	17576,2	13322,7	108,5 <sup>1)</sup>	108,9 <sup>1)</sup>	97,2 <sup>1)</sup>
Объем платных услуг населению, млн. руб.	160794,3	1318923,7	110,6 <sup>1)</sup>	107,9 <sup>1)</sup>	97,5 <sup>1)</sup>
Индекс потребительских цен, %	х	102,8 <sup>4)</sup>	103,8	103,4	105,1
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек <sup>5)</sup>	24,7	х	89,2	х	71,8 <sup>6)</sup>
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>7)</sup>	х	х	91,0 <sup>##)</sup>	99,7 <sup>##)</sup>	96,5 <sup>##)</sup>
Начисленная средняя заработная плата одного работника <sup>8)</sup>					
номинальная, рублей	77618,0	81840,9	111,9	113,0	106,7
реальная	х	х	107,9	107,9	101,4
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		8,9 <sup>9)</sup>		...	-

1) В сопоставимой оценке.

2) В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

3) По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

4) Сентябрь 2018 г. к декабрю 2017 г.

5) На конец периода.

6) Сентябрь 2017 г. к сентябрю 2016 г.

7) Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

8) По крупным, средним и малым предприятиям за август и январь-август 2018 г.

9) Утвержденная уточненная предварительная оценка за 2017 г.

##) С учётом объёма работ, выполненных хозяйственным способом. Данные скорректированы на основе учтённых отчётов респондентов и изменения структуры выполненного объёма работ организациями по итогам сплошного наблюдения субъектов малого и среднего предпринимательства.

##) Январь-август 2017-2018гг. В целях сопоставимости данных показатель рассчитан без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии

*с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы населения в январе-августе 2018 г. относительно января-августа 2017 г. составили 99.4%, в январе-августе 2017 г. к январю-августу 2016 г. – 96.9%.*

*Источник информации: <http://moscow.gks.ru>*

Индекс производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-сентябре 2018 года по сравнению с январем-сентябрем 2017 года составил 109.6%, индекс производства по этим видам деятельности по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), средняя численность работников которых превышает 15 человек, составил 110.5%.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», составил: в январе-сентябре 2018 года 561431.6 млн. рублей, или 86.9% к январю-сентябрю 2017 года. Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда, без учета объема работ выполненных хозяйственным способом составил 561252.2 млн. рублей, или 87.0%. Кроме того, организациями в январе-сентябре 2018 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на сумму 179,4 млн. рублей. Объем работ, выполненных крупными и средними организациями по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2018 года составил 256142.8 млн. рублей, или 91.7 % к январю-сентябрю 2017 года. На 1 октября 2018 года строительными и ремонтно-строительными организациями заключено договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) на сумму 20.7 млрд. рублей, что при существующем уровне загрузки мощностей обеспечит формирование производственной программы на 0.97 месяца. Доля убыточных организаций в июле 2018 года составила 35.8% (в июле 2017 года – 37.2%), сумма убытка этих предприятий – 25181.3 млн. рублей.

В январе-сентябре 2018 года оборот розничной торговли на 91.2% сформировался торгующими организациями. Доля продажи товаров на рынках составила 8.8%(в январе-сентябре 2017 года – 10.0%). В структуре оборота розничной торговли удельный вес продовольственных товаров в январе-сентябре 2018 года составил 53.5%, непродовольственных товаров – 46.5%.

Объем перевозок грузов крупными и средними организациями автотранспорта в январе-сентябре 2018 года по предварительным данным составил 6.7 млн. тонн, грузооборот – 3367.1 млн. т-км.

Индекс потребительских цен в сентябре 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 99.5%, непродовольственные товары - 100.3%, услуги – 100.5%

Индекс цен производителей промышленных товаров<sup>1)</sup> в сентябре 2018г. относительно предыдущего месяца составил 102.8%, из него в обрабатывающих производствах – 103.1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 100.7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100.0%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце сентября 2018 года составила 4718.07 рубля в расчете на месяц, и снизилась по сравнению с августом 2018 года на 2.8%.

В III квартале 2018 года цена 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья составила: на первичном рынке – 172,7 тыс. рублей, на вторичном рынке – 171,8 тыс. рублей

Среднедушевые денежные доходы в августе 2018 года составили 53568 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за август 2018 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 77618 рублей и увеличилась по сравнению с августом 2017 года на 11.9%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в августе 2018 года составила 107.9% к уровню августа 2017 года.

Численность рабочей силы в июле - сентябре 2018 года по итогам обследования рабочей силы составила 7267.2 тыс. человек, в их числе 7179.4 тыс. человек, или 98.8% экономически активного населения были заняты в экономике и 87.8 тыс. чел. (1.2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Индекс выпуска продукции и услуг по базовым видам экономической деятельности за II квартал 2018 года составил к соответствующему периоду 2017 года 110.4% (II квартал 2017 года к II кварталу 2016 года – 102.6%).

**Отдельные показатели, характеризующие динамику социально-экономического развития Москвы, за январь-июль 2018 года (в % к январю-июлю 2017 года)**

Наименование показателя	Москва
Индекс промышленного производства	109,6
сентябрь 2018 г. к сентябрю 2018 г.	92,4
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	127,6
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах)	102,1
Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах)	107,9
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги	
сентябрь 2018 г. к декабрю 2017 г.	102,8
сентябрь 2018 г. к сентябрю 2018 г.	103,8
Индекс цен производителей промышленных товаров	
сентябрь 2018 г. к декабрю 2017 г.	112,3
сентябрь 2018 г. к сентябрю 2018 г.	112,3
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	
сентябрь 2018 г. к декабрю 2017 г.	105,5
сентябрь 2018 г. к сентябрю 2018 г.	106,1
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию	
сентябрь 2018 г. к декабрю 2017 г.	104,1
сентябрь 2018 г. к сентябрю 2018 г.	104,5
Среднемесячная заработная плата (январь-август 2018 г. к январю-августу 2017 г.)	113,0
Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец сентября 2018 г. к концу августа 2018 г.	100,5
Уровень зарегистрированных безработных в общей численности экономически активного населения в сентябре 2018 г.	0,3

Источник информации: <http://moscow.gks.ru>

### **Обзор рынка загородной недвижимости**

Рынок малоэтажного строительства за последние годы серьезно изменился, перейдя в основном в сегмент эконом-класса. Цена за дом (с небольшой лужайкой, на которой можно построить гараж и баню) выглядит намного привлекательнее стоимости квартиры.

Наиболее популярная площадь в общем объеме предложения в районе объекта оценки занимает от 50 до 150 кв. м, в основном это кирпичные дома. Наибольшее количество предложения представлено по площади менее 100 кв. м полезной жилой площади. Большое значение на характеристику дома оказывает площадь пригодная для жилья, другими словами, полезная площадь жилого дома. Преобладают в продаже дома, построенные из кирпича, этажность в среднем не превышает 2 этажей. Большинство жилых домов сосредоточено ближе к городу.

Желание минимизировать пространство и уйти от огромных площадей объясняется двумя причинами: высокой стоимостью большого дома и выросшей разборчивостью покупателей. Сегодня недвижимость приобретается не только для непосредственного проживания, но и как долгосрочная инвестиция. А продать дом, скажем, за 7 или 10 млн. рублей гораздо проще, нежели за 20-30 млн. рублей.

Цены продажи домов, не требующих дополнительных вложений, начинаются от 3,6 миллиона рублей. Также значение имеют и социальная инфраструктура, и транспортные развязки.

Преобладающее количество земельных участков, находящихся в продаже в районе Объекта оценки, являются землями населенных пунктов, назначения – для индивидуального жилищного строительства. На основе анализа рынка и в результате консультаций с ведущими операторами на рынке загородной недвижимости, Оценщиком было выявлено, что стоимость земли в районе расположения объекта оценки составляет в 83 000 – 98 000 руб. за 1 сотку:

Стоимость земельного участка зависит от инфраструктуры, наличия коммуникаций, охраны (повышает стоимость земли в среднем на 5%), наличия лесных деревьев, близости к водоемам и др.

Стоимость 1 кв. м части жилого дома зависит от материала, из которого сделан дом, а также от ремонта и состояния внутренней отделки. Например, кирпич обладает лучшими характеристиками такими, как теплопроводность, износ, влагостойкость, экологичность и пожаробезопасность.

Большое значение придается близости к водоемам, вследствие чего наблюдается тенденция к увеличению стоимости земельных участков, а, как следствие, и жилых домов, в зависимости от близости их к рекам.

На основании проведенного обзора рынка жилой недвижимости района расположения оцениваемого Объекта были сделаны основные выводы об Объекте оценки:

Основные параметры	Выводы по объекту оценки
Объект, адрес	Краснодарский край, Динской р-н, ст-ца Динская, ул. Краснодарская, д. 13а
Район расположения	-
Сегмент рынка	Вторичный рынок
Уровень спроса	Средний
Сроки экспозиции	3 месяца
Показатель ликвидности объекта оценки	Средняя
Диапазон цен предложения на аналогичную недвижимость в районе расположения объекта оценки	21 000 - 24 000

### **Прогноз**

Рост спроса всегда приводил к подорожанию жилья, поэтому некоторые участники рынка ожидают, что и сейчас события будут развиваться по такому же сценарию. При этом они упускают из виду, что вышеупомянутая зависимость цен от активности покупателей имела место на дефицитном рынке в условиях роста доходов населения. А в настоящее время все обстоит с точностью до наоборот и никаких предпосылок для изменения ситуации пока нет и не предвидится.

Тем временем, имеющиеся у населения докризисные сбережения, за счет которых, наряду с ипотекой и продажей старого жилья, приобретаются новые квартиры и загородные дома, отнюдь не бесконечны и, чем быстрее тратятся, тем быстрее закончатся. Так что чем выше спрос на жилье летом, тем меньше средств у покупателей останется на осень - даже при текущем уровне цен. А попытка их повышения в текущих условиях лишь приблизит стагнацию и спад. Скорее цены потребуются снижать, чтобы поддерживать хотя бы текущий уровень спроса на рынке.

Такие тенденции были сформированы постепенно, за последние 2-3 года, в силу следующих причин:

- введение политических и экономических санкций против России, запрета на приобретение ценных бумаг крупными российскими инвестиционными компаниями и частными бизнесменами за границей;
- повышение себестоимости возводимых новостроек;
- снижение объемов инвестиций в строительство жилой недвижимости и, как следствие, банкротство строительных компаний;
- снижение платежеспособности потенциальных покупателей и отсутствие стабильного роста их доходов, трудности в оплате задолженности по ипотечным кредитам;
- нестабильность курсов валют, порождающая проблему с ипотекой в иностранной валюте при пересчете на российские рубли;
- повышение процентных ставок по вновь выдаваемым ипотечным займам и ужесточение требований банков к потенциальным заемщикам и объектам залога;
- ограничения сроков ипотечных программ с господдержкой и субсидированием.

Большинство прогнозов российских экономистов сводится к общему мнению, что до конца 2017 года стоит ждать продолжения общей тенденции рецессии и падения цен на недвижимость. Если в 2015-2016 годах наблюдалось постепенное снижение доходности граждан и спроса на жилье и коммерческую недвижимость, то к концу 2017 года возможно достижение «дна» или коллапс рынка.

Причем процесс этот будет носить затяжной характер продолжительностью от 2 до 4 лет. Фаза стремительного падения будет характеризоваться следующими явлениями:

- 1) Застройщики нового жилья, скорее всего, будут стремиться к минимизации рисков, уменьшая объемы вводимых площадей, и выберут в качестве основного направления своей деятельности возведение только финансово выгодных объектов. Такая политика приведет к неизменному сокращению масштабов ввода недвижимости.
- 2) Уровень платежеспособности российского населения продолжит стремительно падать и покупка объектов недвижимости или улучшение жилищных условий станут второстепенными. Уровень снижения спроса в такой ситуации прогнозируется на отметке 30% по сравнению с текущим годом. Это приведет к замораживанию строительства новостроек, увеличению доли непроданных площадей в рамках нового дома до 50% и смещению акцентов на вторичный рынок недвижимости.
- 3) Нежелание банков снижать годовые ставки по ипотечным займам, жесткие требования к объектам недвижимости и потенциальным заемщикам также будут способствовать падению объемов их ипотечных портфелей, что негативно повлияет на уровень спроса.

Стабилизация сложившейся ситуации ожидается к 2019-2020 годам. Именно к этому периоду прогнозируется начало восстановления и постепенное возвращение к докризисным уровням.

Большинство экспертов, прогнозирующих развитие рынка недвижимости на ближайшую перспективу, не осмеливаются озвучивать конкретные цифры и цены на жилье.

Ситуация будет иметь индивидуальный сценарий в каждом конкретном регионе. Для Москвы, Санкт-Петербурга и некоторых других крупнейших городов РФ, вероятнее всего, наступит период резкого падения цен.

Одни специалисты озвучивают мнение, что цены упадут в следующем году на 5-7%, другие ожидают спад более чем на 10-15%.

Таким образом, тенденция к снижению стоимости недвижимости сохраняется. Кроме того, пока экономика не выйдет на устойчивую траекторию роста, рынок недвижимости будут оставаться очень волатильным, остро реагируя на изменение макроэкономических показателей, словесные интервенции чиновников и другие внешние факторы.

***Источники информации:***

[www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru)

[www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)

[www.ndv.ru](http://www.ndv.ru)

[www.1rre.ru](http://www.1rre.ru)

[www.irn.ru](http://www.irn.ru)

[www.kvmeter.ru](http://www.kvmeter.ru)

## Раздел 5. Анализ наиболее эффективного использования

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости. Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Наиболее эффективное использование определяется в два этапа:

- ✓ сначала для земельного участка как условно свободного,
- ✓ затем для земельного участка с существующими улучшениями.

При этом под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Если наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного отличается от его эффективного использования с учетом существующих улучшений, необходимо анализировать возможность и финансовую оправданность юридической допустимости сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих улучшений, соответствующих функции эффективного использования его как свободного.

### 1) Анализ НЭИ для земельного участка как условно свободного

НЭИ незастроенного земельного участка признается его использование, приводящее к максимальной остаточной стоимости.

Оценщиком был проведен анализ существующего использования земельных участков в районе расположения Объекта оценки. Принимая во внимание расположение оцениваемого объекта в окружении жилой застройки, по мнению Оценщика наиболее востребованным вариантом использования участка является размещение жилого дома. Законодательно разрешенным является вариант использования участка «Для ведения личного подсобного хозяйства». Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка как условно свободного является размещение жилого дома.

### 2) Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством участков как условно свободных, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- Снос строения;
- Использование в том состоянии, в котором объект недвижимости находится сейчас;
- Реконструкция или обновление.

На основании данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии строений, расположенных на оцениваемом земельном участке. В данном случае, снос расположенных на участках строений не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости не исчерпали свои позитивные конструктивные и экономические возможности.

Исходя из юридической разрешенности, физической осуществимости, финансовой целесообразности и максимальной эффективности единственно возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков является строительство на нем и последующая эксплуатация объектов жилого назначения.

Проведенный выше анализ альтернативного использования улучшений земельного участка позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием улучшений,

соответствующим критериям юридической допустимости, экономической целесообразности, физической возможности и максимальной эффективности соответствует вариант сохранения текущего использования улучшений Объекта оценки в качестве дома.

*Вывод: проведенный Оценщиками анализ по земельному участку, входящему в состав Объекта оценки, как условно свободному, и расположенным на нем улучшениям, позволяет утверждать, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки является сохранение его текущего использования в качестве жилого дома.*



## Раздел 6. Методика оценки

### 6.1. Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя:

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке;
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки;
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки;
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются;
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки;
6. Осуществление расчетов;
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки;
8. Составление и передача Заказчику, Банку Отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице

**Таблица 6.1. Анализ представленной Заказчиком информации**

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Частично проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в доме лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»

## 6.2. Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимость объектов оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального Закона. Тем не менее, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, также соответствует Международным Стандартам.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «... наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Также при написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО № 2:

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

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

**Таблица 6.2. Градация ликвидности имущества**

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1—2	2—4	4—6	Более 6

Риск ликвидности - это риск связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

### **6.3. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости**

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода (costapproach) определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

Определение объектов – аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;

Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов.

Приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владели оценщики, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

Применение затратного подхода было признано Оценщиками нецелесообразным, так как затратный подход к оценке применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

Применение доходного подхода осложнено тем фактом, что рынок сдачи в аренду аналогичных незастроенных земель с закрепленным функциональным назначением недостаточно развит, соответственно, нет возможности по имеющейся информации достоверно определить ставку аренды по оцениваемому участку, что в конечном итоге может привести к существенному искажению рыночной стоимости. Поэтому оценщиками было принято решение не использовать доходный подход.

## **Раздел 7. Определение рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом**

### **Обоснование выбора единицы сравнения**

В аналитических материалах по рынку жилой недвижимости в качестве единицы сравнения повсеместно используется стоимость 1 кв. м для домов и стоимость 1 сотки для земельных участков. Таким образом, для определения стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м для дома и стоимость 1 сотки для земельного участка.

### **Обоснование выбора элементов сравнения**

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Наиболее важные характеристики были отобраны Оценщиком исходя из следующей информации:

- Информация, полученная Оценщиком при консультациях со специалистами ведущих агентств недвижимости (АН «Аревера», тел.: 8 (391) 290-44-88; АН «Кром», тел.: 8 (391) 293-04-05; АН «Гранта», тел.: 8 (391) 274-61-81).
- Экспертное мнение оценщиков ООО «ЭсАрдЖи-Ипотечный Центр», выполнивших более 8 000 отчетов об оценке недвижимости.

### **Обоснование выбора объектов-аналогов**

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик и характеристик помещений Объекта оценки в зависимости от назначения. Объекты-аналоги принадлежат к тому же классу недвижимости, что и Объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам Объекта оценки.

#### **7.1. Расчет стоимости земельного участка**

Для определения стоимости оцениваемого земельного участка, оценщиком были изучены предложения свободных земельных участков в районе расположения Объекта оценки. Для учета факторов, влияющих на стоимость рассматриваемых участков, таких как: площадь участка, категория и назначение, инфраструктура рядом с объектами, возможность подключения коммуникаций, наличие охраны и др., были введены поправочные коэффициенты.

Отчет 14163-АИ/ВТБ-Б/19 от 19.02.2019  
Заказчик: АО «ДОМ.РФ»

Таблица 7.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

Элемент сравнения		Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение (адрес)		Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Краснодарская, 13а	Краснодарский край, Динской район, ст. Динская	Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Динская	Краснодарский край, Динской район, ст. Динская	Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Майская, д. 5
Источник информации			<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dinskaya-265847431">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dinskaya-265847431</a>	<a href="https://multilisting.su/r-n-dinskoy/st-tsa-dinskaya/sale-land-lot/13344470-9-0-sot-780000-rub-ul-dinskaya">https://multilisting.su/r-n-dinskoy/st-tsa-dinskaya/sale-land-lot/13344470-9-0-sot-780000-rub-ul-dinskaya</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dinskaya-261056270">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dinskaya-261056270</a>	<a href="https://multilisting.su/r-n-dinskoy/st-tsa-dinskaya/sale-land-lot/7499994-6-0-sot-500000-rub-ul-mayskaya-5">https://multilisting.su/r-n-dinskoy/st-tsa-dinskaya/sale-land-lot/7499994-6-0-sot-500000-rub-ul-mayskaya-5</a>
Контактная информация			8-989-272-20-38	8-909-453-13-32	8-918-270-71-10	8-961-596-66-91
Цена продажи/предложения участка, руб.		-	800 000	780 000	500 000	500 000
<b>Цена продажи/предложения 1 сотки, руб.</b>		-	<b>91 013р.</b>	<b>86 667р.</b>	<b>100 000р.</b>	<b>86 957р.</b>
Корректировка на уторговывание		-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена		-	78 726р.	74 967р.	86 500р.	75 218р.
Наличие коммуникаций	Газоснабжение	Есть	Нет	По границе	По границе	Нет
	Величина корректировки	-	5%	3%	3%	5%
	Электроснабжение	Есть	По границе	По границе	По границе	По границе
	Величина корректировки	-	3%	3%	3%	3%
	Водоснабжение	Есть	Нет	По границе	По границе	Нет
	Величина корректировки	-	5%	3%	3%	5%
	Канализация	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
	Величина корректировки	-	5%	5%	5%	5%
Площадь участка, соток		6,84	8,79	9,0	5,0	5,75
Величина корректировки			-3%	-3%	0%	0%
Вид права		Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки		-	0%	0%	0%	0%
Категория земельного участка		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение земельного участка		Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Величина корректировки		-	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>		-	<b>90 535р.</b>	<b>83 213р.</b>	<b>98 610р.</b>	<b>88 757р.</b>
Количество внесенных корректировок			6,00	6,00	5,00	5,00
Вес			0,2424	0,2424	0,2576	0,2576
<b>Стоимость 1 сотки на дату оценки, руб.</b>				<b>90 382</b>		
<b>Стоимость земельного участка, руб. (округленно)</b>				<b>618 000</b>		

Источник: расчеты ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка на дату оценки составляет:

**618 000 (шестьсот восемнадцать тысяч) рублей.**

### Определение поправок и порядок их внесения

#### **Поправка на уторговывание**

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. По данным справочника СРД № 21<sup>2</sup>, 2017 корректировка на торг для земельных участков составляет 13,5%. Оценщиком внесена поправка на уторговывание в размере (-13,5%).



СРД-21, ноябрь 2017 г.

#### **1.3.2. Корректировки на уторговывание для объектов недвижимости**

Использование: при проведении расчетов и Интернет и из периодических изданий по  
корректировок. недвижимости (табл. 1.3.2).  
Приведены отдельные данные, полученные  
по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Крым									
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)
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.									

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.

<sup>2</sup> Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21 2017 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков").



**Поправка на наличие коммуникаций**

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости (АН «Аревера», тел.: 8 (391) 290-44-88; АН «Кром», тел.: 8 (391) 293-04-05; АН «Гранта», тел.: 8 (391) 274-61-81), оценщиком было выявлено, что наличие коммуникаций на участке (электроснабжение, газоснабжение, канализация и водопровод) делает земельный участок более привлекательным на рынке, что в свою очередь делает его стоимость более высокой. Относительная поправка на наличие каждой дополнительной из систем коммуникаций увеличивает стоимость земельного участка на 5% (или оплаченные коммуникации, находящиеся по границе участка), по границе на 2%.

**Таблица 7.2. Величина корректировки на наличие коммуникаций**

Тип коммуникаций	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Центральное газоснабжение	Есть	Нет	По границе	По границе	Нет
Величина корректировки	-	5%	3%	3%	5%
Электроснабжение	Есть	По границе	По границе	По границе	По границе
Величина корректировки	-	3%	3%	3%	3%
Водоснабжение	Есть	Нет	По границе	По границе	Нет
Величина корректировки	-	5%	3%	3%	5%
Канализация	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки	-	5%	5%	5%	5%

Источник: расчеты ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»

**Поправка на размер общей площади участка**

Поправка на общую площадь вносится, если площадь объектов оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости, зависит от величины самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади более ликвидных участков, выше, чем менее ликвидных. Эта разница, при сравнении аналогов, корректируется введением поправки на площадь. Данная поправка была определена экспертно на основании мониторинга рынка земельных участков, изучения аналитических и статистических материалов крупнейших аналитических центров (IRN.RU, PERESVET.RU) занимающихся анализом рынка недвижимости. Поправка вводилась в стоимость объекта аналога №1 и №2 в размере (-3%).

**Таблица 7.3. Величина корректировки на общую площадь объекта оценки**

Площадь, соток	До 7,99	От 8 до 19,99	От 20 до 49,99	От 50 до 99,99	Более 100
До 7,99 соток	0,0%	-3,0%	-1,0%	2,0%	4,0%
От 8 до 19,99 соток	3,0%	0,0%	2,0%	5,0%	7,0%
От 20 до 49,99 соток	1,0%	-2,0%	0,0%	3,0%	5,0%
От 50 до 99,99 соток	-2,0%	-5,0%	-3,0%	0,0%	2,0%
Более 100 соток	-4,0%	-7,0%	-5,0%	От -2%	0,0%

**Поправка на категорию земель.**

На стоимость земельного участка оказывает влияние категория земли, к которой он относится. В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости (АН «Аревера», тел.: 8 (391) 290-44-88; АН «Кром», тел.: 8 (391) 293-04-05; АН «Гранта», тел.: 8 (391) 274-61-81), оценщиком было выявлено, что земли населенных пунктов в среднем на 5-10% дороже земель сельскохозяйственного назначения. Поправка не вводилась, так как все объекты-аналоги относятся к землям населенных пунктов.



## 7.2. Расчет стоимости жилого дома

Для определения стоимости дома, оценщик принял площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки, равной «нулю».

### Внесение поправок и расчет стоимости жилого дома

#### Поправка на уторговывание

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. По данным справочника СРД № 21<sup>3</sup>, 2017 корректировка на торг для жилой недвижимости составляет 10,3%. Оценщиком внесена поправка на уторговывание в размере (-10,3%).



СРД-21, ноябрь 2017 г.

#### 1.3.2. Корректировки на уторговывание для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Крым									
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследованй рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае. а максимальные - в июле 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.

<sup>3</sup> Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21 2017 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков").

#### Поправка на наличие земельного участка

При расчете стоимости дома, необходимо учитывать, что различные объекты имеют различные по площади земельные участки. Данные факторы были учтены путем внесения абсолютной поправки, рассчитанной как произведение общей площади объекта - аналога на среднюю стоимость сотки в районе расположения аналога, при этом для определения стоимости дома, оценщики приняли площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки, равной 0.

Стоимость земельного участка объекта-аналога №1, площадь которого составляет 12,0 сот., составляет 1 084 584 руб.

Стоимость земельного участка объекта-аналога №2, площадь которого составляет 8,0 сот., составляет 723 056 руб.

Стоимость земельного участка объекта-аналога №3, площадь которого составляет 9,0 сот., составляет 813 438 руб.

Стоимость земельного участка объекта-аналога №4, площадь которого составляет 8,0 сот., составляет 723 056 руб.

#### Поправка на общую площадь объекта

Данная поправка вносится, если площадь объекта оценки отклоняется от площади объектов-аналогов. Величина данной поправки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших площадей и в результате консультации с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости (АН «Аревера», тел.: 8 (391) 290-44-88; АН «Кром», тел.: 8 (391) 293-04-05; АН «Гранта», тел.: 8 (391) 274-61-81), было выявлено, что она составляет по аналогичным объектам 2% за каждые 50 кв. м. Поправка не вводилась.

**Таблица 7.4. Величина корректировки на общую площадь объекта оценки, кв. м**

№	Площадь объекта, кв.м	Отклонение площади объекта оценки от площади аналогов, кв. м
1	до 100	более 20
2	от 100 до 300	более 50
3	от 300 до 600	более 100
4	от 600 до 1 200	более 200
5	Более 1 200	более 300

Источник: расчеты ООО «ЭсАрджи-Ипотечный Центр»

#### Поправка на наличие коммуникаций

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке недвижимости (АН «Аревера», тел.: 8 (391) 290-44-88; АН «Кром», тел.: 8 (391) 293-04-05; АН «Гранта», тел.: 8 (391) 274-61-81), оценщиком было выявлено, что наличие коммуникаций на участке (электроснабжение, газоснабжение, канализация и водопровод) делает земельный участок более привлекательным на рынке, что в свою очередь делает его стоимость более высокой. Относительная поправка на наличие каждой дополнительной из систем коммуникаций увеличивает стоимость жилого дома на 5% (или оплаченные коммуникации, находящиеся на участке, но не заведенные в дом). Поправка не вводилась.

#### Поправка на состояние внутренней отделки

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных. Указывается в рублях. Поправка не вводилась.

**Таблица 7.5. Величина корректировки на состояние внутренней отделки**

Сопоставимый объект	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Предчистовая отделка	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Отличное	Евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1500	-2000	-3000	-6000	-9000	-12000
Требуется капитальный ремонт	-1500	0	-3500	-4500	-7500	-10500	-13500
Предчистовая отделка	2000	3500	0	-1000	-4000	-7000	-10000
Требуется косметический ремонт	3000	4500	1000	0	-3000	-6000	-12000
Хорошее	6000	7500	4000	3000	0	-3000	-9000
Отличное	9000	10500	7000	6000	3000	0	-3000
Евроремонт	12000	13500	10000	9000	6000	3000	0

Источник: расчеты ООО «ЭсАрджи-Ипотечный Центр»

### Корректировка на техническое состояние дома

Качество домостроения и состояние внутренней отделки являются важными ценообразующими факторами, влияющим на цену предложения дома. На качество монтажа конструкций, технические решения в проекте и т. д. обращают особое внимание более 80% потребителей. Техническое состояние объекта увеличивает его стоимость на 5-40%. Существуют следующие основные категории технического состояния дома:

- отличное и очень хорошее;
- хорошее;
- удовлетворительное (нормальное);
- условно-удовлетворительное (требуется капитальный ремонт);
- ветхое.

Корректировка на техническое состояние дома, определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт»<sup>4</sup>. Поправочные коэффициенты для Объекта оценки и объектов-аналогов определялись по данным, представленным на таблице 7.6. Поправка не вводилась.

**Таблица 7.6. Величина корректировки на техническое состояние дома**

№	Оценка технического состояния дома	Характеристика технического состояния конструкций и элементов дома	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет			1,00
2	Хорошее	Без заметных изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,95	0,93
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,72	0,80	0,76
4	Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего дома	0,35	0,55	0,45
5	Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Полная изношенность отделки. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, либо снос и новое строительство	0,11	0,17	0,14

Таким образом, стоимость жилого дома на дату оценки составляет:

**2 885 000 (два миллиона восемьсот восемьдесят пять тысяч) рублей.**

Расчет стоимости дома представлен в таблице 7.7.

<sup>4</sup> <https://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2016g/107-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-individualnykh-domov/790-na-iznos-sostoyanie-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2016-goda>

Отчет 14163-АИ/ВТБ-Б/19 от 19.02.2019  
Заказчик: АО «ДОМ.РФ»

**Таблица 7.7. Расчет стоимости жилого дома**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
Адрес объекта	Краснодарский край, Динской р-н, ст-ца Динская, ул. Краснодарская, д. 13а	Краснодарский край, Динской р-н, ст-ца Динская, ул. Черноморская, д. 41		Краснодарский край, Динской р-н, ст-ца Динская, ул. Северная		Краснодарский край, Динской р-н, ст-ца Динская, ул. Ленина, д. 20		Краснодарский край, Динской р-н, ст-ца Динская, ул. Октябрьская	
Источник информации		<a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-dinskaya-180103107">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-dinskaya-180103107</a>		<a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-dinskaya-211066514">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-dinskaya-211066514</a>		<a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-dinskaya-190635790">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-dinskaya-190635790</a>		<a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-dinskaya-256670644">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-dinskaya-256670644</a>	
Контактные данные		8-938-868-06-33		8-938-865-81-12		8-938-512-60-26		8-999-429-11-16	
Дата предложения		фев.18		фев.18		фев.18		фев.18	
Цена предложения, руб.		4 200 000		4 100 000		4 000 000		3 600 000	
Поправка на уторговывание		-10,3%		-10,3%		-10,3%		-10,3%	
Тип и стоимость земельного участка	-	Приусадебный земельный участок	90 382р.	Приусадебный земельный участок	90 382р.	Приусадебный земельный участок	90 382р.	Приусадебный земельный участок	90 382р.
Общая площадь земельного участка, соток	-	12	-1 084 584р.	8	-723 056р.	9	-813 438р.	8	-723 056р.
Стоимость дома, руб.	-	2 682 816р.		2 954 644р.		2 774 562р.		2 506 144р.	
Стоимость 1 кв.м жилого дома, руб.	-	21 812р.		23 637р.		23 121р.		20 885р.	
Общая площадь, кв. м		129,0	123,0 0%	125,0 0%		120,0 0%		120,0 0%	
Инженерное оборудование в жилом доме	Электричество	Есть	Есть 0%	Есть 0%		Есть 0%		Есть 0%	
	Отопление	Есть	Есть 0%	Есть 0%		Есть 0%		Есть 0%	
	Водоснабжение и канализация								
		Есть	Есть 0%	Есть 0%		Есть 0%		Есть 0%	
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	0р.	Хорошее	0р.	Хорошее	0р.	Хорошее	0р.
Состояние конструкций дома	Хорошее	Хорошее	0%	Хорошее	0%	Хорошее	0%	Хорошее	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб.		21 812р.		23 637р.		23 121р.		20 885р.	
Количество корректировок		1		1		1		1	
Вес		0,2500		0,2500		0,2500		0,2500	
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м, руб.						22364			
Стоимость жилого строения объекта оценки, руб. (округленно)						2 885 000			

Источник: расчеты ООО «ЭсАрдЖи-Ипотечный Центр»

### 7.3. Выведение рыночной стоимости Объекта оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо суммировать рыночную стоимость земельного участка и дома.

**Таблица 7.8. Выведение общей стоимости Объекта оценки**

<i>Объект</i>	<i>Стоимость в руб.</i>
Земельный участок с кадастровым номером 23:07:0804001:62	618 000
Жилой дом с кадастровым (условным) номером 23:07:0804001:75	2 885 000
<b>Итого, рыночная стоимость Объекта оценки</b>	<b>3 503 000</b>

*Источник: расчеты ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»*

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:  
**3 503 000 (три миллиона пятьсот три тысячи) рублей.**

## Раздел 8. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

**Таблица 8.1. Согласование полученных результатов**

<i>Наименование подхода</i>	<i>Значение</i>	<i>Удельный вес</i>	<i>Удельное значение</i>
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	<b>3 503 000</b>	<b>1,0</b>	<b>3 503 000</b>
Доходный подход	Не применялся	-	-

*Источник: расчеты ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»*

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:  
**3 503 000 (три миллиона пятьсот три тысячи) рублей.**

## Раздел 9. Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О.<sup>5</sup>, Лебединского В.И. на интервал итоговой стоимости Объекта оценки влияет три критерия:

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

**Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость Объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)**

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 15%
	средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости, оборачиваемость Объекта оценки принимается на среднем уровне, развитость рынка – низкая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/-20%. Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость Объекта оценки, округленно составляют:

***от 2 782 000 до 4 174 000 рублей***

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

<sup>5</sup> Источник информации: [http://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](http://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)

## Раздел 10. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Основой возникновения ликвидационной стоимости является наличие чрезвычайных или условно чрезвычайных обстоятельств, приводящих к нарушению рыночных факторов. К таким обстоятельствам относится фактор ограниченности времени продажи и фактор вынужденности продажи.

Таким образом, продавец обязан продать имущество в короткие сроки, а покупатель испытывает недостаток информации об объекте сделки. Период для проведения маркетингового исследования ограничен для обеих сторон. При планомерной ликвидации, по сравнению с вынужденной, у продавца есть запас времени на поиск более выгодных условий сделки, а у покупателя – для получения более полной информации об объекте сделки.

Для расчета ликвидационной стоимости Оценщиком использована методика, основанная на предположениях о мотивах приобретателя имущества как потенциального инвестора<sup>6</sup>. Данный метод определения стоимости наиболее соответствует доходному подходу к оценке собственности.

С точки зрения потенциального покупателя приобретаемого имущества по ликвидационной стоимости, на которого впоследствии не будут наложены ограничения по срокам экспозиции приобретенного имущества, данный покупатель может затем реализовать это имущество по рыночной цене. В итоге разница между рыночной и ликвидационной стоимостью будут являться чистым доходом такого покупателя. Таким образом, для инвестора будет привлекательной возможность приобрести объект оценки по ликвидационной стоимости, чтобы затем реализовать его по рыночной стоимости. Если предположить, что при такой операции инвестор будет использовать заемные средства, его чистый доход будет уменьшен на величину оплаты заемных средств.

В соответствии с вышеуказанной методикой, ликвидационная стоимость объекта рассчитывается по формуле:

$$ЛС = РС \times \frac{(1 - (i_{н.п.} \times T_{пр.с}))}{(1 + (i_{д} \times T_{пр.с}))} - ПЗ$$

- РС – рыночная стоимость объекта;
- $i_{н.п.}$  – норма прибыли (ставка дисконтирования) инвестора;
- $i_{д}$  – процентная ставка (ставка дисконтирования), отражающая норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства;
- $T_{пр.с}$  – время, на которое привлекаются заемные средства (лет);
- ПЗ – прочие затраты;

Если предположить, что инвестор выставит на продажу объект одновременно с началом срока экспозиции и будет обязан его выкупить одновременно с его окончанием, то время, на которое необходимо привлечение заемных средств, рассчитывается по формуле:

$$T_{пр.с} = T_{э.р.} - T_{э.л.}$$

- $T_{э.р.}$  – срок экспозиции, обычный для аналогичных объектов, на которые не распространяются условия обязательной ускоренной продажи;
- $T_{э.л.}$  – срок экспозиции, меньший чем обычный срок экспозиции для аналогичных объектов, но обязательный для отчуждения оцениваемого имущества (срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости).

<sup>6</sup> Источник информации: материалы для семинара по аккредитации оценщиков при ОАО «Альфа-Банк».



В рамках настоящего Отчета расчет ликвидационной стоимости производился в следующей последовательности:

- расчет времени привлечения заемных средств;
- определение нормы прибыли инвестора;
- определение процентной ставки (ставки дисконтирования), отражающей норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства.

### 10.1. Расчет времени привлечения заемных средств

Исходной информацией для расчета времени привлечения заемных средств служили следующие данные:

- информация риэлтерских агентств;
- информация банков-кредиторов;

По информации риэлтерских агентств, Оценщиком выявлен срок экспозиции, обычный для объектов, на которые не распространяются условия обязательной ускоренной продажи:

**Таблица 10.1. Расчет рыночного срока экспозиции**

Наименование агентства	Информация о сроке экспозиции, мес.		
	Общая площадь, кв. м		
	до 150 м <sup>2</sup>	от 150 до 500 м <sup>2</sup>	Свыше 500 м <sup>2</sup>
МИАН	3	4	5
ИНКОМ	3,5	4,5	6
МИЭЛЬ	3	4	7
БЭСТ-Недвижимость	2,5	3,5	5
<b>Среднее значение</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>6</b>

Источник: расчеты ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»

Полученное среднее значение срока экспозиции использовано в дальнейших расчетах.

По информации крупнейших банков, кредитующих под залог недвижимого имущества, Оценщиком определен приемлемый для банков срок экспозиции  $T_{э.л.}$ , меньший, чем обычный срок экспозиции для аналогичных объектов, но обязательный для отчуждения оцениваемого имущества (срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости). Указанный срок составил 3 месяца.

### 10.2. Расчет нормы прибыли (ставки дисконтирования) инвестора

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки, выполнен методом кумулятивного построения. В качестве безрисковой ставки принято брать ставку по ценным государственным бумагам или ставку по депозитам банков наивысшей категории надежности. При этом надо учитывать следующее:

1. ставки должны соответствовать той валюте, в которой производятся расчеты;
2. приобретение пакета бумаг или депозитный вклад должны быть доступны потенциальному инвестору;
3. срок погашения бумаг или срок вклада должен быть равен сроку прогнозирования;
4. стоимость пакета бумаг, предлагаемых к продаже или сумма вклада должны соответствовать предполагаемой стоимости Объекта оценки.

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки, выполнен методом кумулятивного построения. Оценщик считает возможным использовать в качестве безрисковой ставки Ключевую ставку Центрального Банка РФ на дату оценки. Таким образом, ключевая ставка Банка России равна **7,75%**.

Поправка на риск вложения в недвижимость учитывает риск случайной потери или уменьшение потребительской стоимости. Учитывая непроработанность законодательной базы и

слабую защиту прав собственности со стороны государства, Оценщик счёл возможным принять размер данной поправки равный 4%.

Величина поправки на низкую ликвидность принимается на основании исследования данного сектора рынка недвижимости и определяется сроком экспозиции объекта на рынке.

При известной безрисковой ставке дохода величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$K_{л} = K_{бр} \times T_{эксп.}$$

где  $T_{эксп.}$  (лет) – время экспозиции объекта на рынке.

Инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций составляет 1-5%. С учетом типа недвижимости, Оценщиком использовано значение 2%.

**Таблица 10.2. Расчет ставки дисконтирования инвестора**

Составляющие	Значения
Безрисковая ставка	7,75%
Риск вложения в недвижимость	4,00%
Премия за низкую ликвидность	2,79%
Премия за инвестиционный менеджмент	2,00%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>16,54%</b>

Источник: расчеты ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»

### 10.3. Расчет процентной ставки (ставки дисконтирования) кредитора

Для определения процентной ставки, отражающей норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства, Оценщик использовал официальную информацию Банка России о средневзвешенных процентных ставках по кредитам, предоставленным организациям в рублях<sup>7</sup>. На дату, наиболее приближенную к дате определения стоимости, средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным на срок менее 3-х лет, составила 9,70%. Полученное значение использовано Оценщиком в дальнейших расчетах.

### 10.4. Расчет величины затрат на реализацию

При расчете ликвидационной стоимости необходимо учесть прочие затраты, состоящие из расходов по реализации объекта оценки. Расходы по реализации оцениваемого имущества состоят из:

- затрат по информированию потенциальных покупателей о продаваемом объекте;
- вознаграждения посреднику за реализацию объекта;
- административных издержек, требуемых для завершения ликвидации задолженности и переоформления объекта недвижимости.

Данные затраты учитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов. Стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 7-15% от рыночной стоимости объекта ликвидации.

В рассматриваемом случае, учитывая высокий уровень рыночной стоимости объекта ликвидации, Оценщик принял значение затрат, связанных с реализацией объекта, равным 10%.

7% – оплата услуг посреднику, реализатору (сложившаяся ставка, исходя из действовавшего уровня исполнительного сбора в соответствии с Федеральным Законом №119-ФЗ от 21.07.97 г., до его отмены); 3% – оплата прочих специалистов.

<sup>7</sup> Источник информации: Бюллетень банковской статистики №5, [http://www.cbr.ru/BBS/bank\\_bulletin.asp](http://www.cbr.ru/BBS/bank_bulletin.asp)

## 10.5. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

На основании представленной выше формулы Оценщик произвел расчет ликвидационной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

**Таблица 10.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки**

Показатели	Значения
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	3 503 000
Время привлечения заемных средств, лет	0,2500
Норма прибыли (ставка дисконтирования) инвестора, %	16,54
Процентная ставка (ставка дисконтирования), отражающая норму доходности кредитора, представляющего заемные средства, %	9,7
Затраты на реализацию, руб.	350 300
<b>Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)</b>	<b>2 928 000</b>

*Источник: расчеты ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»*

Таким образом, ликвидационная стоимость объекта оценки составляет:  
**2 928 000 (два миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч) рублей.**

## **Раздел 11. Сведения о независимости Оценщика**

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

## Раздел 12. Список источников информации

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

*Данные, предоставленные Заказчиком (копии):*

- Выписки из ЕГРН на земельный участок и жилой дом;
- Заявка.

*Нормативные акты:*

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

*Стандарты оценки:*

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 12).

*Научная литература:*

- Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998.
- Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.

## Приложение №1. Фотоматериалы

1. Фасад здания



2. Фасад здания



3. Фасад здания



4. Фасад здания





5. Фасад здания



6. Фасад здания





7. Входная дверь в жилой дом



8. Помещение жилого дома



9. Помещение жилого дома



10. Помещение жилого дома



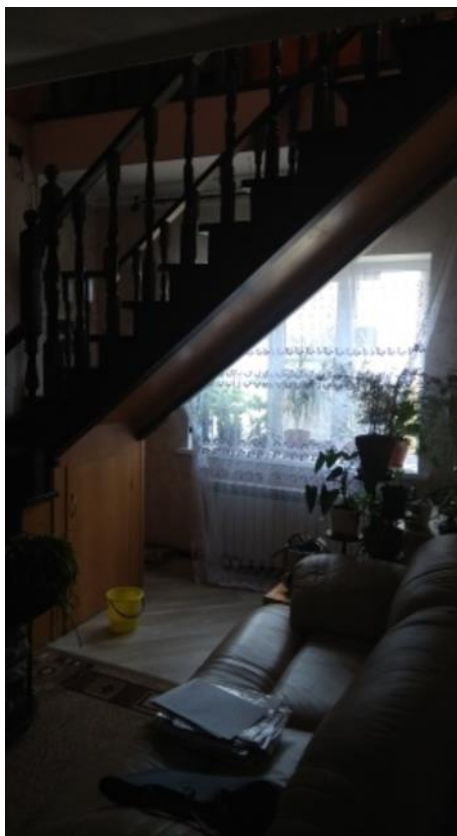
11. Помещение жилого дома



12. Помещение жилого дома



13. Помещение жилого дома



14. Помещение жилого дома



15. Помещение жилого дома



16. Помещение жилого дома





17. Помещение жилого дома



18. Помещение жилого дома



19. Помещение жилого дома



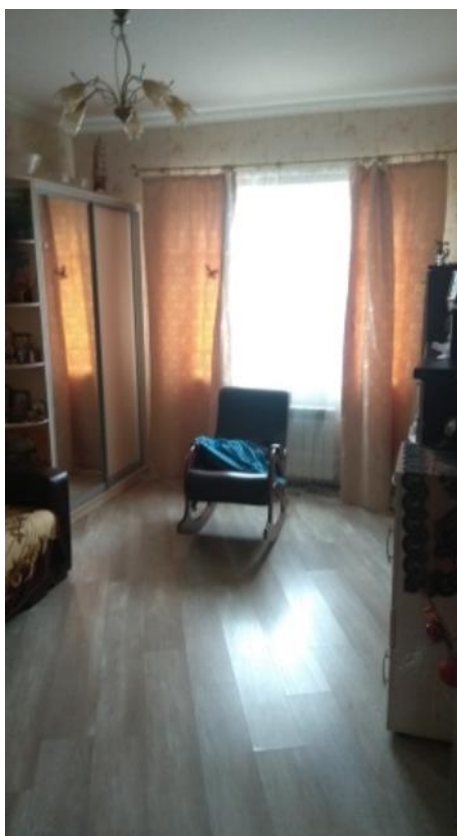
20. Помещение жилого дома



21. Помещение жилого дома



22. Помещение жилого дома

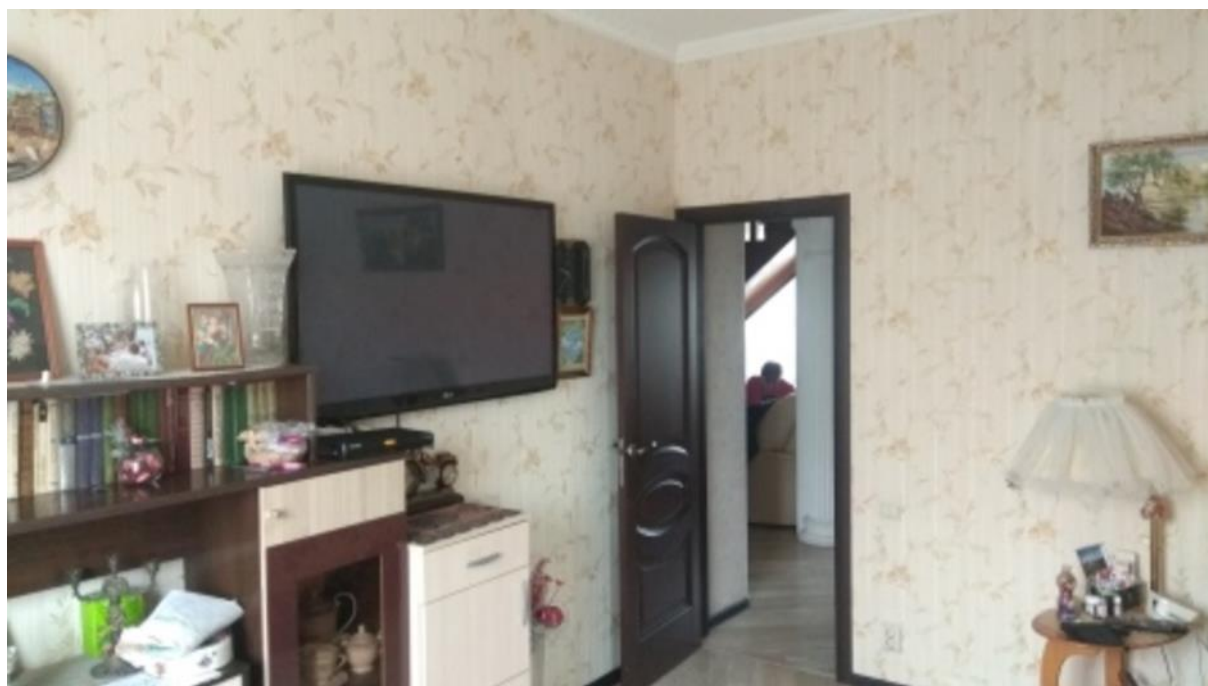




23. Помещение жилого дома



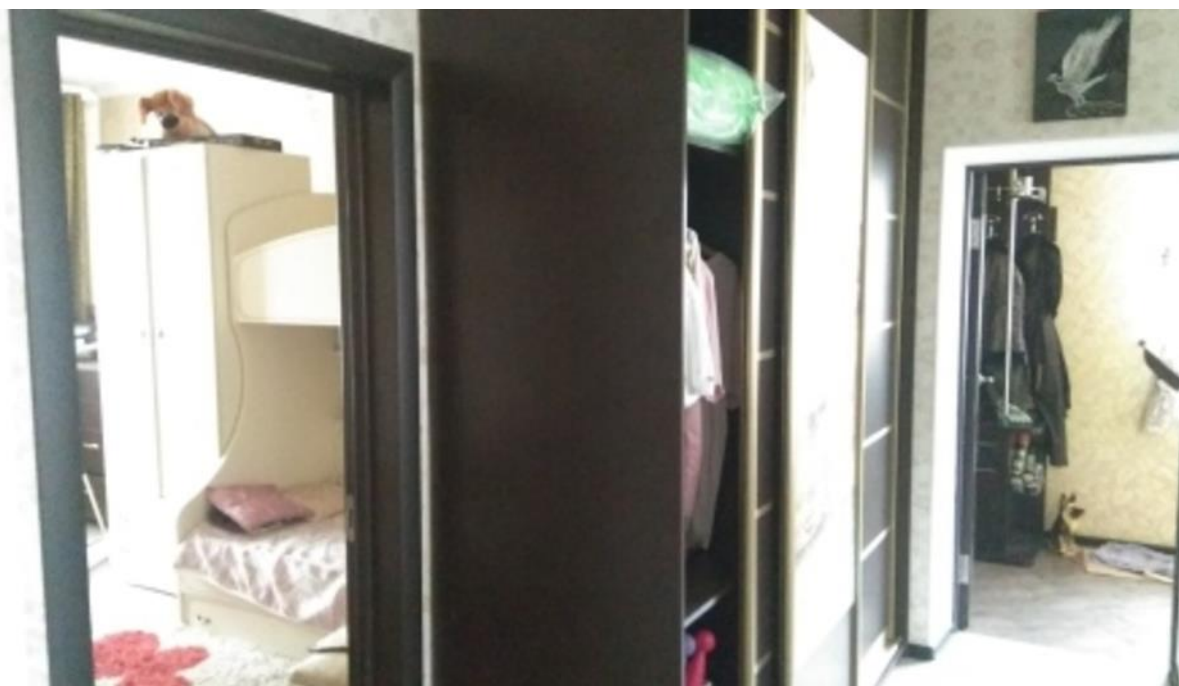
24. Помещение жилого дома



25. Помещение жилого дома



26. Помещение жилого дома



27. Помещение жилого дома



28. Помещение жилого дома



29. Помещение жилого дома

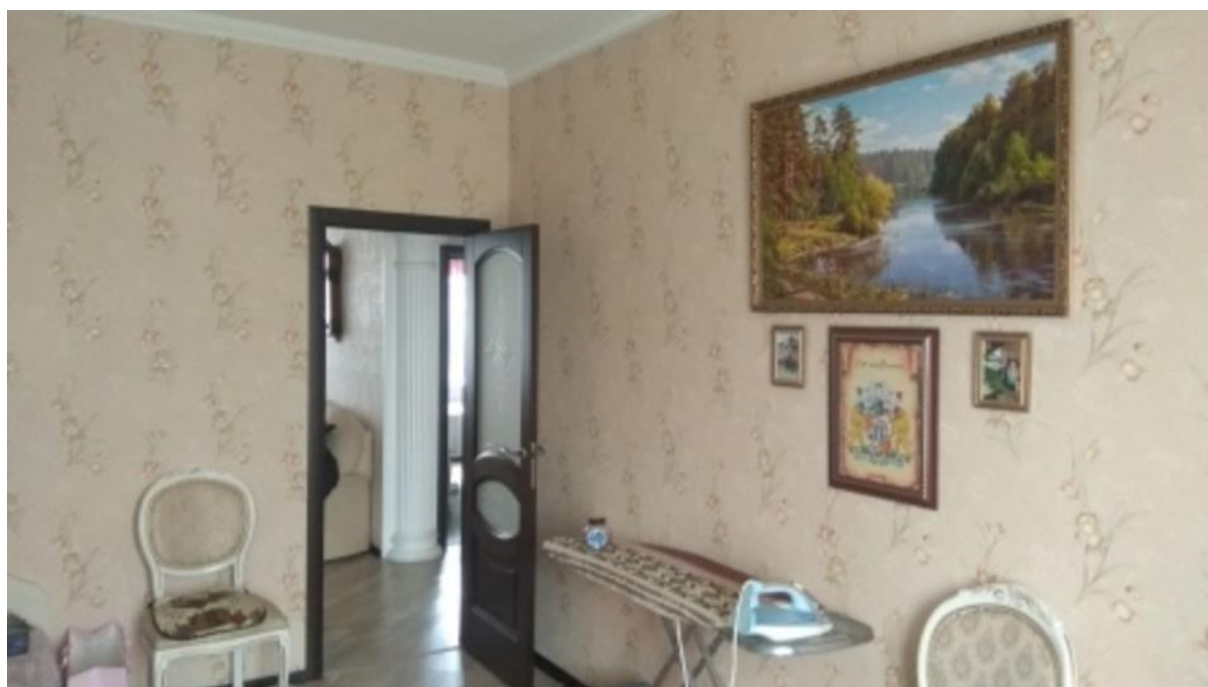


30. Помещение жилого дома





31. Помещение жилого дома



32. Помещение жилого дома



33. Помещение жилого дома



34. Помещение жилого дома



35. Помещение жилого дома



36. Помещение жилого дома



37. Помещение жилого дома



38. Помещение жилого дома

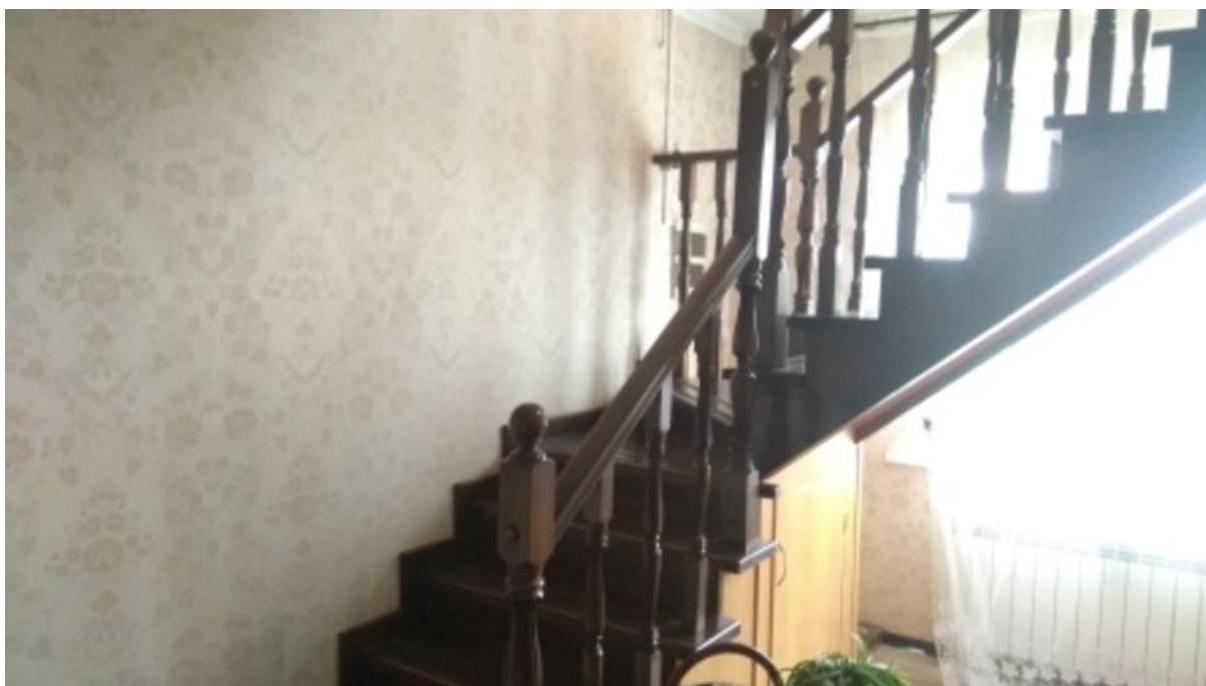




39. Помещение жилого дома



40. Помещение жилого дома



41. Помещение жилого дома



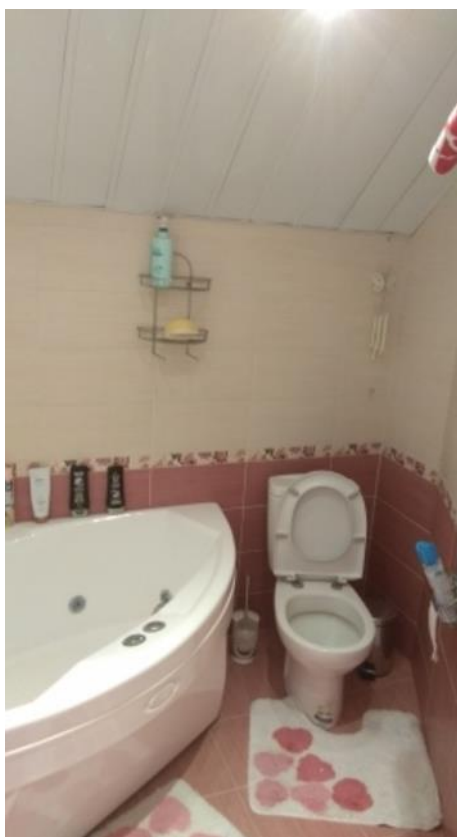
42. Помещение жилого дома



43. Помещение жилого дома



44. Помещение жилого дома



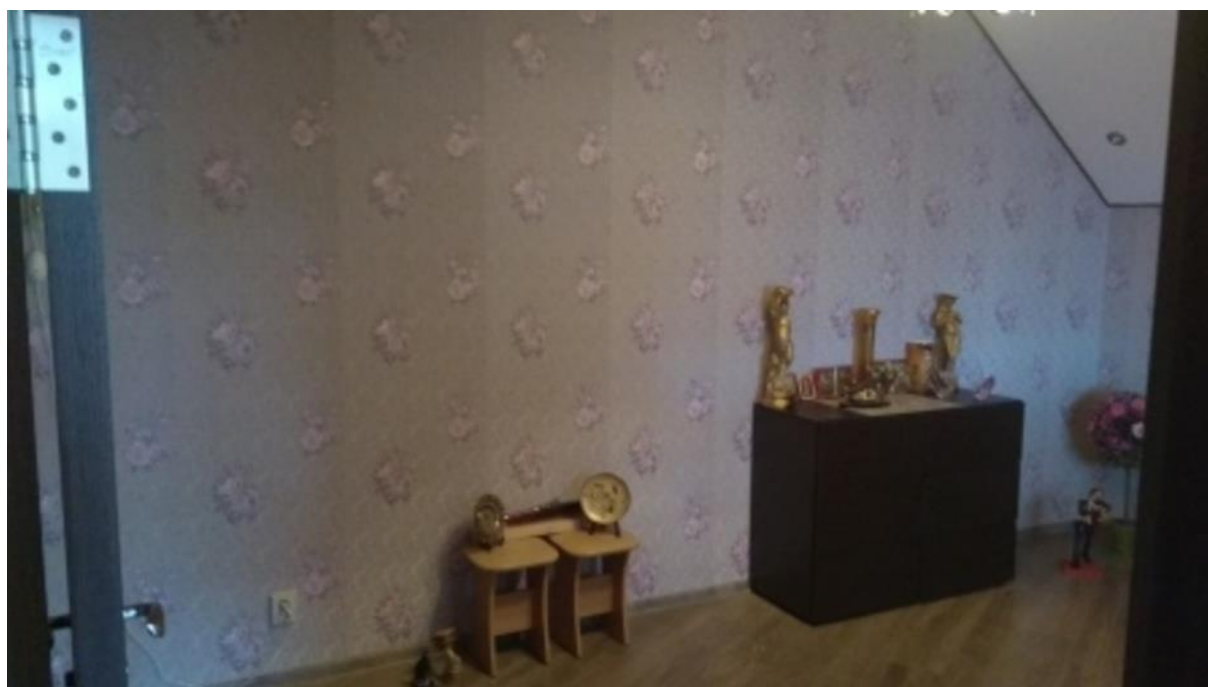
45. Помещение жилого дома



46. Помещение жилого дома



47. Помещение жилого дома



48. Помещение жилого дома





49. Помещение жилого дома



50. Помещение жилого дома



51. Помещение жилого дома



52. Помещение жилого дома



53. Помещение жилого дома



54. Помещение жилого дома





55. Помещение жилого дома



56. Помещение жилого дома



57. Помещение жилого дома



58. Помещение жилого дома



59. Помещение жилого дома



60. Помещение жилого дома



61. Помещение жилого дома



62. Вид из окна





63. Вид из окна



64. Вид из окна



65. Территория землевладения



66. Территория землевладения





67. Территория землевладения



68. Территория землевладения





69. Территория землевладения



70. Территория землевладения



71. Территория землевладения



72. Территория землевладения



73. Территория землевладения



74. Прилегающая территория





75. Прилегающая территория





Приложение №2. Копии документов Оценщика и оценочной компании

  
**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:  
Тихомиров Сергей Валерьевич  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4611 № 323289, выдан 31.03.2011г.  
ТП №2 в гор. Мытищи ОУФМС России по Московской обл. в  
Мытищинском р-не  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 16 » ноября 2015г., регистрационный № 009702  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей  
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным  
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-  
ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 16 » ноября 2018 года.

Президент  С.А. Табакова



**0025676 \***





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 0780R/776/30104/18

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/30104/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Тихомиров Сергей Валерьевич  
Адрес регистрации: Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, ул. Мира, д.19/11, кв.32  
ИНН 502987816538

**Объект страхования:** А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

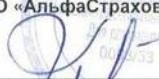
**Страховая сумма:** 5 000 000.00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000.00 (Пять миллионов) рублей.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «11» сентября 2018 г. и действует до «10» сентября 2019г. включительно.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»  
  
/М.В. Шепелева/

Страхователь:  
Тихомиров Сергей Валерьевич

  
/С.В. Тихомиров/

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, «31» августа 2018 г.



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006282-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Тихомирову Сергею Валерьевичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Стандарт», Москва, 125177, «Б»-1, Лицензия № 08-05-026000 от 02.10.13 № 14171. Тел.: +7(495) 916-47-47, www.dormrf.ru



## Информационное письмо

Настоящим подтверждаю соответствие ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный центр» требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В штате ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный центр» состоят следующие оценщики:

№ п/п	ФИО	Сведения о членстве в СРОО	Сведения о полисе (договоре) страхования ответственности
1.	Быстрова Татьяна Александровна	Наименование организации СРО Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки», дата вступления: 25.05.2012г., Регистрационный номер № 2840-12, № по реестру 1924	Наименование страховой компании: ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30010/8 (дата выдачи: 31 января 2018г.), страховая сумма 5 000 000 руб., срок действия полиса с 08.02.2018г. по 07.02.2019г.
2.	Тихомиров Сергей Валерьевич	Наименование СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», дата вступления: 16.11.2015г., Регистрационный №009702	Наименование страховой компании: ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30097/7 (дата выдачи: 08 сентября 2017г.), страховая сумма 5 000 000 руб., срок действия полиса с 11.09.2017г. по 10.09.2018г.
3.	Приемышев Алексей Игоревич	МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», дата вступления 21.05.2018 г., регистрационный номер 01523	АО "АльфаСтрахование", страховой полис 0991R/776/F0197/18, дата выдачи 15.05.2018 г., страховая сумма 300 000 руб., срок действия с 15.05.2018 г. по 14.05.2019 г.

Сведения о страховании ответственности ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный центр»: наименование страховой компании – ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 0780R/776/30061/8 от 29.06.2018 г., срок действия с 10.07.2018 г. По 09.07.2019 г., страховая сумма 30 000 000 руб.

Генеральный директор  
ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный центр»

Абдуллин М. Х.



Аналитический центр SRG  
105082, Россия, г. Москва  
ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11  
тел./факс: +7 (495) 797-30-31  
www.srgroup.ru



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

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

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана  
по заявлению

Тихомирова Сергея Валерьевича

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

о том, что Тихомиров Сергей Валерьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «16» ноября 2015 г. за регистрационным  
номером 009702

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

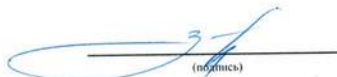
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного  
воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 ноября 2018 г.

Дата составления выписки 16 ноября 2018 г.



Исполнительный директор

  
(подпись)

С.Д. Заякин



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Тихомиров**  
**Сергей Валерьевич**

прошел(а) профессиональную переподготовку и (на)  
НОУ ВПО "МАОК" по дополнительной  
профессиональной программе "Оценка собственности:  
оценка стоимости предприятия  
(бизнеса)"

Решением от  
**12.02.2015 г. Протокол № 09**

Диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере  
оценки собственности: оценки стоимости  
предприятия (бизнеса)

Негосударственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Международная академия оценки и консалтинга"

**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ  
**772401315988**

Документ о квалификации

Регистрационный номер  
**3292**  
Город  
**Москва**  
Дата выдачи  
**12.02.2015**

Председатель комиссии  
Е. И. Неймин  
Руководитель  
Е. М. Трейгер  
Секретарь  
И. М. Захарчук









**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 0780R/776/30061/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0780R/776/30061/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «ЭсАрджи-Ипотечный центр»  
Местонахождение: 105082, Москва, ул.Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11  
ИНН 7705860470

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.  
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.  
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2018 г. и действует до «09» июля 2019 г. включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.



Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»

/Шепелева М.В./

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Страхователь:  
ООО «ЭсАрджи-Ипотечный центр»

/Абдуллин М.Х./

Место и дата выдачи полиса:  
г.Москва, «29» июня 2018 г.

8 800 333 0 999. [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)





## ДОВЕРЕННОСТЬ № 162

г. Москва

«15» мая 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Ипотечный центр», ОГРН 5087746296710, в лице Генерального директора Абдуллина Марата Харьясовича, действующего на основании Устава,

настоящей доверенностью уполномочивает Руководителя проектов отдела оценки Марченко Сергея Александровича, паспорт 1709, № 969232, выдан: МО УФМС России по Владимирской области в г. Владимире, код подразделения 330-018, дата выдачи: 28.05.2009 г.

подписывать от имени Общества результаты работ по оценке, а именно Отчеты об оценке, акты приема-передачи документов, акты сдачи-приемки услуг, а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана сроком на год.

Подпись Марченко С.А.

удостоверяю,

Генеральный директор

ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный центр»



М.Х. Абдуллин

### Приложение №3. Документы, предоставленные заказчиком

Право собственности/ЕГРН

ФГИС ЕГРН			полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости					
Сведения о характеристиках объекта недвижимости					
На основании запроса от 11.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:					
<b>Здание</b>					
вид объекта недвижимости					
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
11.02.2019 № 99/2019/244436137					
Кадастровый номер: 23:07:0804001:75					
Номер кадастрового квартала: 23:07:0804001					
Дата присвоения кадастрового номера: 09.02.2010					
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 5860, Кадастровый номер: 23:07:0804001:0:11					
Адрес: 353200 Краснодарский край, Динской р-н, ст-ца Динская, ул Краснодарская, д 13а					
Площадь, м²: 129					
Назначение: Жилой дом					
Наименование: Жилой дом					
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0					
Материал наружных стен: Из легкогобетонных панелей					
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 2009					
Год завершения строительства: 2009					
Кадастровая стоимость, руб.: 2619585.83					
Государственный реестратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		
МП.					

Право собственности/ЕГРН

Раздел 1

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

На основании запроса от 11.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
11.02.2019 № 99/2019/244436137			
Кадастровый номер: 23:07:0804001:75			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
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:			Особые примечания: Справка от 02.04.2010г. №02-17/1465. Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1

Право собственности/ЕГРН

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:	БАНК ВТБ 24 (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) ИНН 7710353606
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	
инициалы, фамилия	

Право собственности/ЕГРН

Раздел 2

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

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 2
11.02.2019 № 99/2019/24436137			
Кадастровый номер:		23:07:0804001:75	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Игнатова Зоя Владимировна	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 23-23-31/055/2010-181 от 28.06.2010	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации: 28.06.2010			
номер государственной регистрации: 23-23-31/055/2010-181			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 240 месяцев			
3.	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Банк "Возрождение", ИНН: 5000001042	
основание государственной регистрации: Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка от 22.06.2010 г. №6/н от 22.06.2010			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Право собственности/ЕГРН

ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа регистрации прав		
Раздел 1		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 11.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
11.02.2019 № 99/2019/244358801		Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер:		23:07:0804001:62
Номер кадастрового квартала: 23:07:0804001		
Дата присвоения кадастрового номера: 01.04.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют		
Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Краснодарская, 13а		
Площадь: 684 +/- 20 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.: 667153.08		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: 23:07:0804001:58		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют		
Государственный регистратор		
полное наименование должности		подпись
		ФГИС ЕГРН
		инициалы, фамилия
М.П.		



Право собственности/ЕГРН

Раздел 1

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>      </u>	Всего листов выписки: <u>      </u>
11.02.2019 № 99/2019/244358801		
Кадастровый номер:		23:07:0804001:62

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Право собственности/ЕГРН

Раздел 1

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего листов выписки: ____
11.02.2019 № 99/2019/244358801		
Кадастровый номер: 23:07:0804001:62		

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	БАНК ВТБ 24 (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) ИНН 7710353606

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Право собственности/ЕГРН

Раздел 2

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки: _____	
<b>11.02.2019 № 99/2019/244358801</b>			
Кадастровый номер:		<b>23:07:0804001:62</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):			
1.1. Игнатова Зоя Владимировна			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
2.1. Собственность, № 23-23-31/055/2010-182 от 28.06.2010			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
в силу закона			
дата государственной регистрации:			
28.06.2010			
номер государственной регистрации:			
23-23-31/055/2010-182			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
240 месяцев			
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Публичное акционерное общество Банк "Возрождение", ИНН: 5000001042			
основание государственной регистрации:			
Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка от 22.06.2010 г. №б/н от 22.06.2010; Акт о передаче жилого дома и земельного участка от 22.06.2010 г. №б/н от 22.06.2010			
4. Договоры участия в долевом строительстве:			
не зарегистрировано			
5. Заявленные в судебном порядке права требования:			
данные отсутствуют			
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			
данные отсутствуют			
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
данные отсутствуют			
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
данные отсутствуют			
9. Правотриггера и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			
данные отсутствуют			
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
данные отсутствуют			
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода,			

Право собственности/ЕГРН

11. прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	Государственный регистратор полное наименование должности		подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия

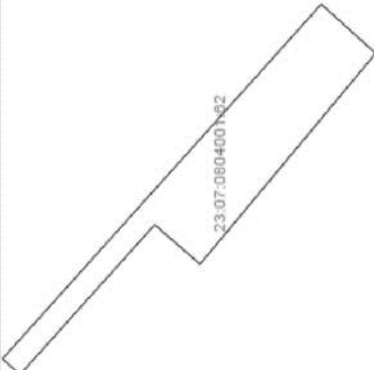
М.П.

Право собственности/ЕГРН

Раздел 3

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
11.02.2019 № 99/2019/244358801			
Кадастровый номер:			23:07:0804001:62

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.



Право собственности/ЕГРН

Раздел 3.1

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>3.1</u> Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>11.02.2019 № 99/2019/244358801</b>			
Кадастровый номер:			<b>23:07:0804001:62</b>

Описание местоположения границ земельного участка						
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков
	начальная	конечная				
1	2	3	4	5	6	7
1	1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют
						8
						данные отсутствуют

Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Право собственности/ЕГРН

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>3.2</u>	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u>      </u>	Всего листов выписки: <u>      </u>
11.02.2019 № 99/2019/244358801			
Кадастровый номер:		23:07:0804001:62	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК 23, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	496984.88	1397839.85	626003000000	0.2
2	496933	1397896.48	626003000000	0.2
3	496924.14	1397888.63	626003000000	0.2
4	496952.75	1397854.96	626003000000	0.2
5	496960.13	1397861.24	626003000000	0.2
6	496982.09	1397837.28	626003000000	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Заявка

<b>Заявка №14163 по объекту 0000000 от 12.02.2019</b>	
<b>Направитель и исполнитель заявки</b>	
Направитель	Сергей Хотвангер (hotvangersi@krasnodar.vtb24.ru)
Исполнитель	Сергей Хотвангер (hotvangersi@krasnodar.vtb24.ru)
<b>Сведения об объекте, указанные банком</b>	
Регион	Краснодарский
Адрес объекта	Краснодарский край, Динской рн, стца Динская, ул Краснодарская, д 13а
Тип объекта	Дом с земельным участком
Договор	№02/529-18
Тип осмотра объекта	Проведение осмотра внутренних помещений объекта невозможно
Контакты для осмотра	Главный специалист ОРПА Операционный офис «Региональный операционный офис «Краснодарский» Филиал № 2351 Банка ВТБ (ПАО) в г. Краснодаре Хотвангер Сергей Иванович, тел. +7 (967) 304-83-06
Тип предполагаемого использования	Для банкротства
Ограничения права	Ипотека в силу Закона
Комментарий Заказчика	-

## Приложение №4. Информация, полученная из открытых источников

### Аналог

← → ↻

https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-dninskaya-190635790

4 000 000

Дом на продажу

В ипотеку за 32 492 руб./мес.

Ленина 20, Динская, Краснодарский край

Динская

an-vashdom

Размещает объявления: 2 года 7 мес.  
Открыты другие объекты на продажу: 83  
Открыты другие объекты в аренду: 7  
Всего за 3 месяца: 40

В избранное

Получать похожие объявления

Показать номер

Написать владельцу объявления


VK

OK







fb

tg

1 из 15



1 из 15



Связаться с владельцем

8 938 512-60-26

Дом, 900 / 120 м²

Продам новый дом под ключ в центре ст. Пастуновская. Современная планировка, 3 изолированные спальни+гостиная с выходом на задний двор+гардеробная. Все качественно+вопросы по телефону!

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

103



104

105



Аналог

← → ↻ <https://www.domofond.ru/uchastok/земли-na-prodazhu-dinskaa-261056270>

500 000

В ипотеку за 4 804 руб./мес.

Выборить ипотеку по текущую программу

Земли поселений, 5 соток на продажу

станция Динской район Краснодарский край, Динская, Динская, Краснодарский край

В избранное

Получить похожие объявления

8 918 270-71-10

Связаться с владельцем

Земли поселений, 5 соток

Земельные участки с документами от 5 соток, инж. Коммуникации все рядом

Создать заметку


Распечатать

Получить похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Домофонд.ru



Александр

Размещает объявления 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу 2

Всего за 3 месяца 3

Показать номер

Написать владельцу объявления

В избранное

Получить похожие объявления

107



Аналог

← → ↻ 🔍 ☆

https://multilisting.su/-n-dinskoy/st-tsa-dinskaya/sale-land-ldt/7499994-6-0-sot-500000-rub-ul-mayskaya-5

multilisting.su Выход

Войти Зарегистрироваться Парал. объявление

**Продам землю 6.0 сот район Динской станица Динская ул. Майская, 5**  
р-н Динской / Недвижимость ст-ца Динская / объявление № 7499994 Показать



Обновлено 23 ноя в 22:31 Просмотров: всего 35, сегодня 1

**цена: 500 000 ₽**

✓ собственник Мария  
☎ 89615966591

Q Проверить этот участок перед тем, как купить его  
площадь участка: 6.0 сот.  
адрес: р-н Динской, ст-ца Динская

Новый земельный участок под ИЖС, 575 кв. м. Собственник.  
Документы в порядке. На все вопросы по телефону.



Спои

Поискать или Показать

Twitter Facebook Google+ Яндекс



109