



ОТЧЕТ № ВТБ90440/21

об оценке квартиры

**Адрес: Московская обл., Ленинский р-н, г/п
Видное, город Видное-2, улица Ольгинская,
48/50, кв. 23**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: Московская
обл, г Видное, ул Ольгинская, д 48/50, кв 23**

Дата определения стоимости: 12.10.2021

Заказчик: ВТБ (ПАО)

Заемщик: Слемзина Наталья Николаевна

Исполнитель: ООО "Московская служба экспертизы и оценки"

Дата составления: 12.10.2021

Москва • 2021



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки.....	8
3.2	Определение физического износа здания.....	11
3.3	Место расположения Объекта оценки	12
3.4	Фотографии Объекта оценки	13
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	15
5	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	15
6	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
8	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	24
8.1	Основные этапы процесса оценки.....	24
8.2	Основные понятия и терминология.....	24
8.3	Выбор подходов к оценке.....	25
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 27	
9.1	Выбор объектов-аналогов	27
9.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	29
9.3	Обоснование корректировок	30
9.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	34
10	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	36
11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
12	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	39
13	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	40
14	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	41
15	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	47
16	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	59

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 39,40 кв. м), расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, г/п Видное, город Видное-2, улица Ольгинская, 48/50, кв. 23
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 39,40 кв. м), расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, г/п Видное, город Видное-2, улица Ольгинская, 48/50, кв. 23 Кадастровый/условный номер: 50:21:0010114:304
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Техническая документация Сканы Задание на оценку
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН, 99/2021/420393021 от 08.10.2021
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека https://rosreestr.gov.ru/
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	12.10.2021
Период проведения оценки	С 12.10.2021 по 12.10.2021
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. 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. 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. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной

Параметр	Значение
	<p>оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</p> <p>Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.</p> <p>В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.</p>
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО Ассоциация "РОО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Московская служба экспертизы и оценки", ИНН 7702809451, ОГРН 1137746159176 от 25.02.2013
Место нахождения Исполнителя	109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29
Почтовый адрес Исполнителя	109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29
Банковские реквизиты Исполнителя	Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА; Расчетный счет: 40702810400000035655 Корреспондентский счет: 30101810145250000411 БИК: 044525411
Контактная информация	Тел./факс +7 (495) 212-05-77, email: vtb@kvartira-24.com
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №№922/2020883487, выдан САО "РЕСО-Гарантия", страховая сумма: 300 000 000 рублей, дата выдачи: 26.08.2021, срок действия: с 02.09.2021 по 01.09.2022.
Оценщик	Русаков Павел Владимирович Местонахождение: 109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29 Трудовой договор: № 11 от 15.08.2018 E-mail: vtb@kvartira-24.com Номер контактного телефона: +7 (495) 212-05-77
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №987292 Международной академии оценки и консалтинга, выдан 04.06.2009г.
Стаж в области оценочной деятельности	С 04.06.2009
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № №008716-1 Дата выдачи аттестата: 10.08.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО Ассоциация "РОО", дата вступления 10.08.2009, дата выдачи св-ва 22.07.2020, номер в реестре СРО 005871
Сведения о страховом полисе Оценщика	СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ", страховой полис №922/1986184500, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 30.06.2021, срок действия полиса: с 04.07.2021 по 03.07.2022
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	ВТБ (ПАО)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 39,40 кв. м), расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, г/п Видное, город Видное-2, улица Ольгинская, 48/50, кв. 23
Адрес по ФИАС	Московская обл, г Видное, ул Ольгинская, д 48/50, кв 23
Кадастровый/условный номер	50:21:0010114:304
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для реализации предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений, принятых при проведении оценки.
Правообладатели оцениваемого имущества	Слемзина Наталья Николаевна
Ограничения (обременения) права	Ипотека https://rosreestr.gov.ru/
Дата осмотра	12.10.2021
Дата оценки	12.10.2021
Период проведения оценки	С 12.10.2021 по 12.10.2021
Основание для проведения оценки	Договор № ВТБ90440/21 от 12.10.2021
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 4 880 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	4 880 000 (четыре миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	4 107 000 (четыре миллиона сто семь тысяч) рублей

Оценщик

Русаков Павел Владимирович

Генеральный директор

Русаков Павел Владимирович

М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта 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, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
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. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Характеристики конструктивных элементов здания указаны 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 может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 2-м этаже дома по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, г/п Видное, город Видное-2, улица Ольгинская, 48/50, кв. 23, кадастровый/условный номер 50:21:0010114:304.

Характеристика месторасположения	
Близость к скоростным магистралям	Расторгуевское шоссе — 2,4 км
Транспортная доступность	Средняя
Расстояние до МКАД	6 км

Описание района расположения Объекта оценки		
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Есть
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Нет
	Торговые предприятия	Нет
	Аптека	Нет
	Поликлиника	Нет
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствуют	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Эстетичность окружающей застройки	Удовлетворительная	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	Нет данных
Год постройки дома	1966
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	I
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Физический износ дома, %	37 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)
Количество квартир в доме	Нет данных
Серия дома	Индивидуальный проект

Описание здания, подъезда		
Тип перегородок	Железобетонные плиты	
Этажность дома	2	
Материал стен	Кирпич (Нет данных)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Среднее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим.	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Нет данных, https://stroim.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek	
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Отсутствуют	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	2
Количество квартир на этаже	Нет данных
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2
Площадь Объекта оценки, кв. м	39,40 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	25,70 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	5,00 (согласно документам БТИ)
Наличие балкона/лоджии	Нет данных (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	13,70
Кол-во и тип санузлов	Нет данных
Вид из окна / стороны света	Нет данных / Нет данных
Высота потолков, м	2,60
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	Нет данных
Отопительные приборы	Нет данных
Противопожарная безопасность	Нет данных

Описание Объекта оценки	
Дополнительные удобства	Нет данных

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Присутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Нет данных	
Сантехника/состояние	Нет данных/Нет данных	
Обустройство кухни	Нет данных	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Есть
	Интернет	Есть
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Есть
	Другое	Нет данных

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Нет данных
Потолок	Нет данных
Стены	Нет данных
Окна	Нет данных
Входная дверь / внутренние двери	Нет данных / Нет данных
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	Требуется проведение косметических работ

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Слемзина Наталья Николаевна, Право собственности, дата получения права: 06.06.2012
Обременения	Ипотека https://rosreestr.gov.ru/
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Неустранимый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((\text{YO} - \text{YB}) / 2 + \text{YA} - \text{YO}) * 100 / \text{NL}$$

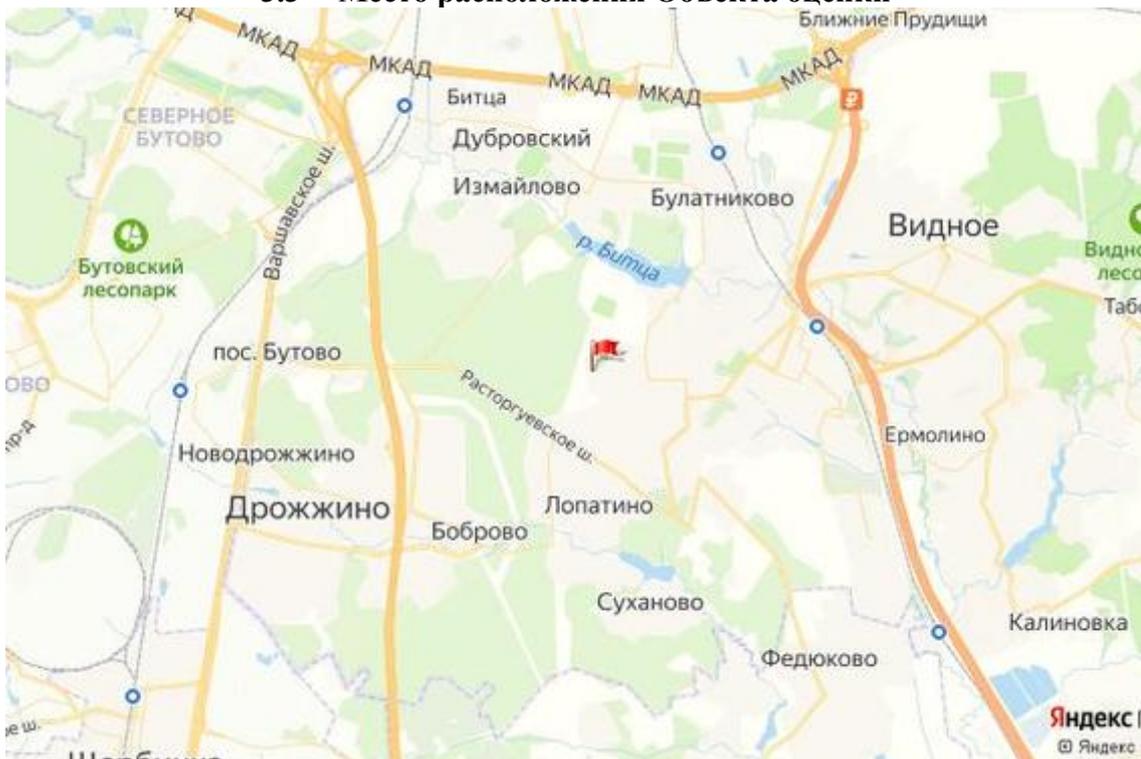
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	95	55	37%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 37%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Московская, Видное, Ольгинская, 48/50, 23	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Внешний фасад дома



2. подъезд снаружи



3. Прилегающая территория



Просроченная кредиторская задолженность на конец августа 2020 г.	4 359,0 (7,1% от общей кред.за долж)	+21,3
Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.10.2020 г. , трлн. руб.	43,6	+29,0
Кредиты физическим лицам на 01.10.2020 г. , трлн. руб.	19,1	+11,7
Исполнение консолидированного бюджета РФ на 01.09 2020г. , млрд руб.	23670,8	-7,7
- доходы	25237,4	+16,4
- расходы	589,8	+9,2
Золотовалютные резервы на 23.10.2020		

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая и влиятельная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, мощной обороной.

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что **значительно лучше других** европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политической напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период перемен.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, промышленной продукции, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение российского бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики. В России также восстанавливался спрос и цены на сырье и готовую продукцию, постепенно снимались карантинные ограничения, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности. Но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне

падение спроса и цен на ключевые биржевые товары для экономики.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.

2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающиеся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.

7. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закрединности покупателей, с другой

8. – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.

9. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости сегодня нужно подходить особенно взвешенно: накопленные средства смело можно инвестировать в недвижимость, а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

10. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источник: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202020%20ноябрь.pdf>

Социально-экономическое развитие Московской области в I полугодии 2020 года

Несмотря на сложившуюся в стране и мире эпидемиологическую и сопутствующую ей экономическую кризисную ситуацию, в Московской области по итогам I полугодия 2020 года

по-прежнему отмечается рост в отдельных базовых отраслях экономики, хоть и наблюдается замедление его темпов:

- производство промышленных товаров (выполненных работ и услуг промышленного характера) выросло на 6,4% (в I полугодии 2019 года – 112,4%);
- производство продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий составил – на 1,9% (в I полугодии 2019 года – 106,7%).

Объем строительных работ по итогам I полугодия 2020 года составил 211,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,5% выше соответствующего уровня 2019 года.

Вместе с тем ввод в действие жилья за счет всех источников финансирования снизился на 30% по сравнению с I полугодием 2019 года и составил 2,6 млн. кв. метров.

В I полугодии 2020 года отмечено снижение активности на рынке товаров и услуг, как следствие, отрицательная динамика основах показателей:

- оборот оптовой торговли снизился на 5,7% и составил 3,1 трлн. рублей; розничный товарооборот – на 5,2%, 1,2 трлн. рублей;
- оборот общественного питания – на 22,8%, 47,4 млрд. рублей; объем платных услуг – на 24,2%, 214 млрд. рублей.

По сравнению с I полугодием 2019 года среднемесячная заработная плата в экономике выросла на 1,3% и составила 55,3 тыс. рублей.

Среднесписочная численность работников увеличилась на 3,7% и составила 2,33 млн. человек.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2020 года составила 130,0 тыс. человек, что в 6 раз превышает уровень соответствующего периода прошлого года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 3,1% от численности рабочей силы.

Источник: <https://mef.mosreg.ru/>

Принцип ценообразования

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир)

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;

- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости сейчас в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшими предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в экономклассе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза

Вторичный рынок жилой недвижимости в Москве и Подмосковье.

Низкие ставки по ипотеке, дефицит предложения и неуверенность в завтрашнем дне стимулируют спрос на вторичные квартиры в Москве, однако за МКАД покупательская активность уже начала снижаться.

Спрос

За МКАД, в Новой Москве и в Подмосковье, спрос уже начинает выдыхаться, хотя рынок еще остается достаточно активным. Троицкий офиса продаж АН «Century 21 Римарком» заключил в сентябре лишь на 3,5% больше сделок, чем в августе, и получил только на 1,5-2% больше авансов. В Подмосковье, по оценке вице-президента Гильдии риелторов Московской области, гендиректора АН «Удачный выбор» Ольги Власовой, сделок было столько же, сколько в августе, но количество авансов по сравнению с предыдущим месяцем пусть незначительно, но снизилось – приблизительно на 3%.

Предложение

Объем предложения на вторичном рынке жилья Новой Москвы в сентябре, по сравнению с августом, снизился не менее чем на 10%. В целом, ситуация в Подмосковье очень похожа на Московскую. С февраля месяца мы так же видим устойчивое сокращение объектов на рынке. Что практически не приводит к росту цен весной, т.к. объекты убираются равномерно из всех ценовых сегментов. И волну спроса осенью, что приводит и к сокращению объектов, и к росту средней цены. В районах более отдаленных от Москвы ситуация мягче. Колебания цены не так сильны. Это связано с отсутствием инвесторов, а так же, зачастую, с отсутствием качественного предложения, оттоком платежеспособного населения в более экономически благоприятные регионы. В среднем по Подмоскovie сокращение предложения в сравнении с февралем, составляет (-22%).

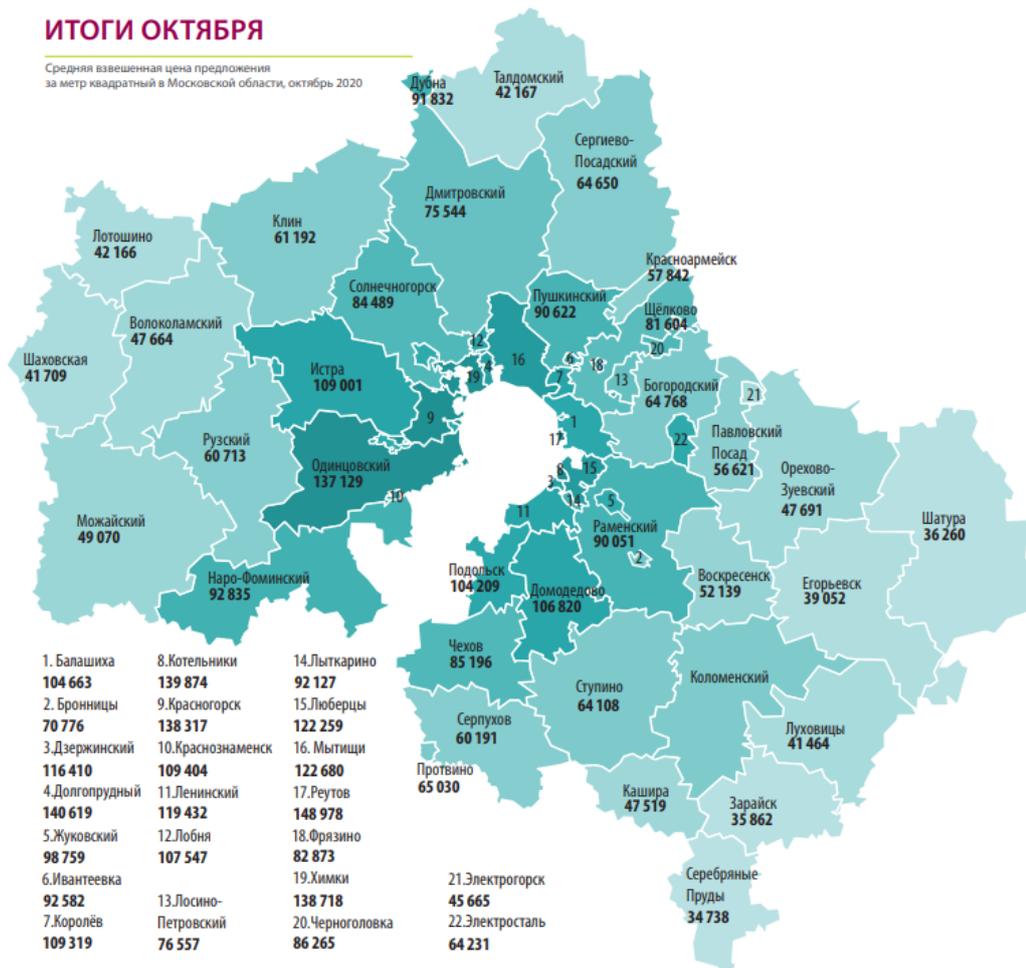
Цены

По данным ГРМО, в Подмосковье цены на вторичное жилье в сентябре практически не изменились.

Рост цены 6-7%. В некоторых районах доходит до 15%.

Источник: <https://www.irn.ru/articles/41226.html>

Средняя взвешенная цена предложения за метр квадратный в Московской области, октябрь 2020

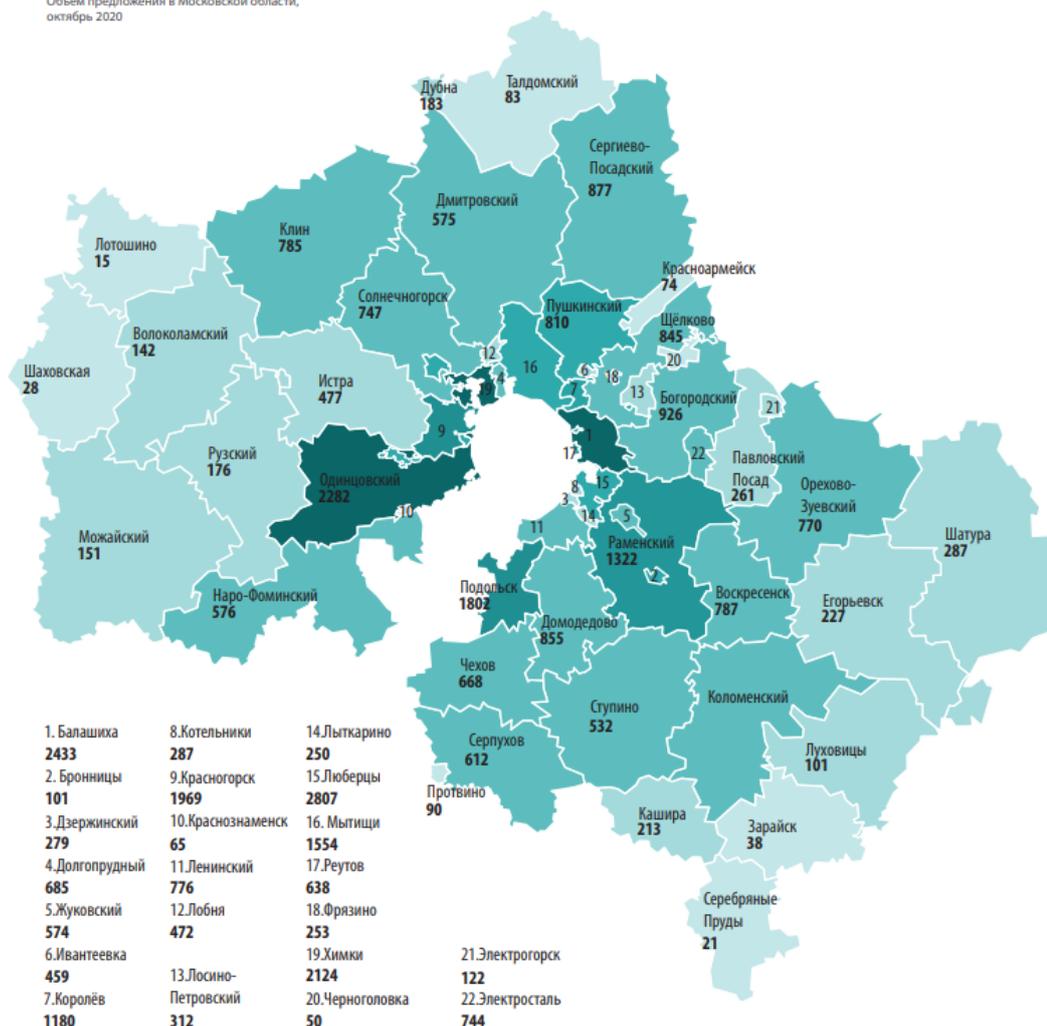


ГК МИЭЛЬ | Обзор вторичного рынка Московской области | Октябрь 2020

1

Объем предложения в Московской области, октябрь 2020

Объем предложения в Московской области,
октябрь 2020



Источник: https://i.miel.ru/media/1/mn_analytics/MO_102020.pdf

6 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

Таблица 6.1.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1 – 2	3 – 6	7 – 18

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 6.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
----------------------	-------------------

Состояние рынка	Среднеразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	Нет данных

По результатам анализа вышерассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 3 месяца.

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

8 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

8.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 8.1.1. 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 правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются	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 сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире 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 "Московская служба экспертизы и оценки"

8.2 Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта 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 приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

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:

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

При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в п. 8 ФСО № 2:

Ликвидационная стоимость – это 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.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

В соответствии с п. 6 ФСО №12 к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

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.

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.

8.3 Выбор подходов к оценке

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода 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, 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:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. 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 владел Оценщик, 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.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

9.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

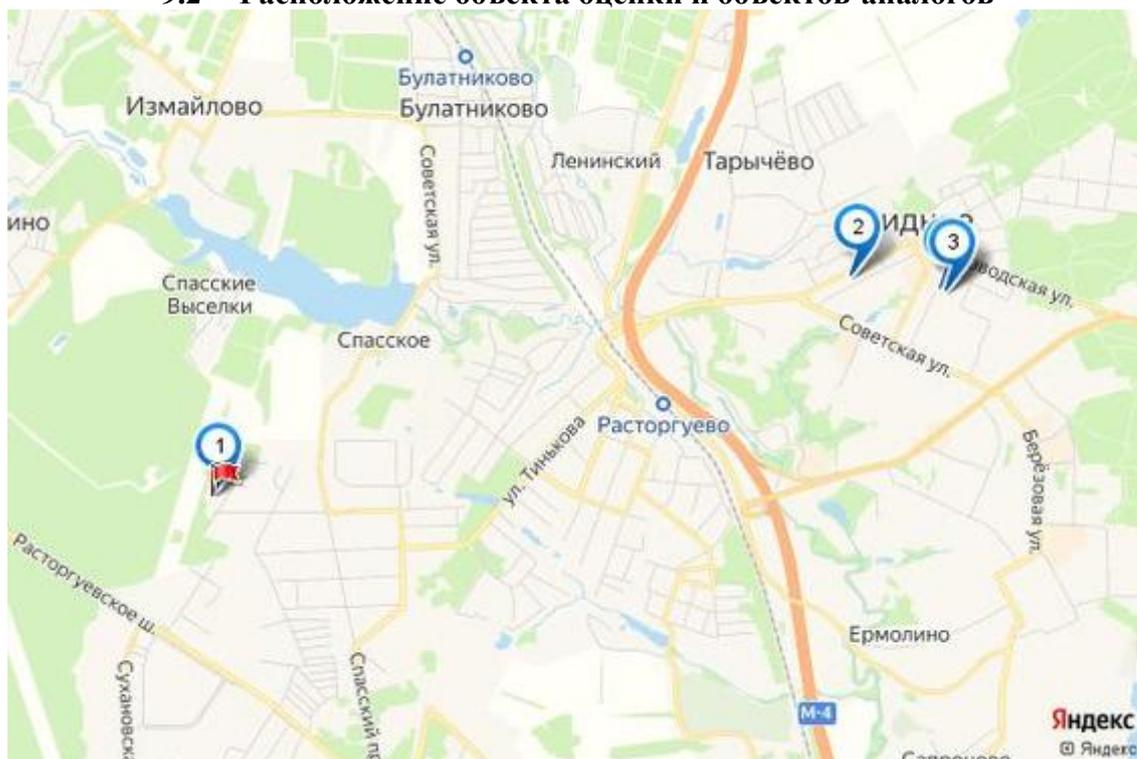
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Таблица 9.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Видное, Ольгинская улица, 48/50	Видное, Школьная улица, 43	Видное, улица Павла Фёдоровича Гаевского, 6Б	Видное, улица Павла Фёдоровича Гаевского, 4А
Источник информации	https://domclick.ru/card/sale__flat__1458366662	https://domclick.ru/card/sale__flat__1459479669	https://domclick.ru/card/sale__flat__1437048962	https://domclick.ru/card/sale__flat__1470017401
Контактная информация	8 961 233 23 48	8 929 978 50 07	8 964 409 90 68	8 903 716 87 00
Цена предложения, руб.	6 499 000	6 110 000	6 500 000	6 700 000
Цена за 1 кв. м, руб.	141 283	142 093	144 766	148 889
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Альтернативная
Населенный пункт	Видное	Видное	Видное	Видное
Этаж	1	2	2	1
Этажность здания	2	4	3	3
Кол-во комнат	2	2	2	2
Площадь, кв. м	46,00	43,00	44,90	45,00
Физическое состояние	Хорошее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Хорошее состояние

9.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Московская, Видное, Ольгинская, 48/50, 23	Объект оценки
1	Видное, Ольгинская улица, 48/50	1
2	Видное, Школьная улица, 43	2
3	Видное, улица Павла Фёдоровича Гаевского, 6Б	3
4	Видное, улица Павла Фёдоровича Гаевского, 4А	4

9.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 1-10%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов, консультаций с представителями ведущих агентств недвижимости города, а так же на основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных печатных и Интернет изданиях.

Корректировка на вид сделки.

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города. Величина корректировки составляет от 3 до 5% в зависимости от сложности Альтернативы.

Корректировка на населенный пункт.

Данная корректировка позволяет использовать цены предложений объектов аналогов, сходных с объектом оценки по всем ценообразующим параметрам и отличающимся только по одной из характеристик, связанной с его локальным местоположением, для оценки объекта в рамках сравнительного подхода. Диапазон поправки составляет от 5% до 20% в зависимости от локального местоположения объекта оценки и объектов-аналогов.

Корректировка на этаж.

Учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания, поправка определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами региона (первый этаж – 7%, последний этаж – 3-5% в зависимости от наличия в доме чердака/техэтажа). Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактический и является крайним.

Корректировка на этажность.

В данном случае объект оценки расположен в -этажном жилом доме, объекты-аналоги расположены в домах с сопоставимой этажностью.

Корректировки не требуется.

Корректировка на кол-во комнат.

Данная корректировка учитывает разницу объектов, сопоставимых по общей площади, но отличающихся друг от друга по количеству жилых помещений (комнат).

Объект оценки, также как и все выбранные объекты-аналоги имеет одну комнату, корректировка не требуется.

Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв. м (меньшие расхождения ничтожны). По данным, полученным в результате консультаций с риэлторами региона, диапазон поправки составляет 2% за каждые 10 кв. м разницы в площади.

Корректировка на качество 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 организаций. Указывается в рублях.

Таблица 9.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -5000	от -9000	от -14000	от -20000	от -26000
Под чистовую отделку	от 5000	от 0	от -4000	от -9000	от -15000	от -21000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 9000	от 4000	от 0	от -5000	от -11000	от -17000
Хорошее состояние	от 14000	от 9000	от 5000	от 0	от -6000	от -12000
Отличное (евроремонт)	от 20000	от 15000	от 11000	от 6000	от 0	от -6000
Ремонт премиум класса	от 26000	от 21000	от 17000	от 12000	от 6000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: В квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установлена сантехника, двери, пластиковые окна. Для вторичного рынка это квартиры в которых удалена старая отделка. Так же данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" это состояние отделки квартиры, В которой произведены следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлены под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Это квартира пригодная для жилья, но без ремонта сделанного с применением современных, качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Так же к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика в котором использованы не дорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, в квартире установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире; Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признакам являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся к 90 градусам; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. - монтаж электропроводки; - монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - монтаж многоуровневых потолков; Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производится монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

9.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

4 880 000 (четыре миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 9.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Московская, Видное, Ольгинская, 48/50, 23	Видное, Ольгинская улица, 48/50		Видное, Школьная улица, 43		Видное, улица Павла Фёдоровича Гаевского, 6Б		Видное, улица Павла Фёдоровича Гаевского, 4А	
Цена предложения, руб.	—	6 499 000		6 110 000		6 500 000		6 700 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	141 283		142 093		144 766		148 889	
Уторговывание	—	-7,0%		-7,0%		-7,0%		-7,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	131 393		132 147		134 633		138 467	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Альтернативная	3,0%
Населенный пункт	—	Московская, Видное	0,0%	Московская, Видное	-7,0%	Московская, Видное	-7,0%	Московская, Видное	-7,0%
Этаж	2	1	0,0%	2	0,0%	2	0,0%	1	0,0%
Этажность здания	2	2	0,0%	4	0,0%	3	0,0%	3	0,0%
Кол-во комнат	2	2	0,0%	2	0,0%	2	0,0%	2	0,0%
Площадь, кв. м	39,40	46,00	0,0%	43,00	0,0%	44,90	0,0%	45,00	0,0%
Общая процентная поправка		-7,0%		-14,0%		-14,0%		-11,0%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	-5 000	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0	Хорошее состояние	-5 000	Хорошее состояние	-5 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		126 393		122 200		119 499		127 511	
Весовые коэффициенты		0.2778		0.25		0.25		0.2222	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								123 870	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								4 880 478	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. (округленно)								4 880 000	

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. 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 10.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	4 880 000	1,0	4 880 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Московская служба экспертизы и оценки"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, г/п Видное, город Видное-2, улица Ольгинская, 48/50, кв. 23, составляет: 4 880 000 (четыре миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей

11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{д} \times m}} \times K_{e}$$

где,

$C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

$C_{р}$ - рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

K_e – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

$t_{ф}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 7,90% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

Базовыми факторами, влияющими на эластичность спроса по цене являются: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него.

Таблица 11.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
Среднее	Незначительное	Слабо-эластичный
Среднее	Среднее	С единичной эластичностью
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Значения поправочного коэффициента КЭ в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

Таблица 11.1.2. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и незначительным уровнем специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,85.

Таблица 11.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	4 880 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	7,90
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (trд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (tl), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	4 107 000

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, г/п Видное, город Видное-2, улица Ольгинская, 48/50, кв. 23, составляет: 4 107 000 (четыре миллиона сто семь тысяч) рублей

12 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

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

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, 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 может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

13 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Техническая документация;
- Сканы;
- Задание на оценку;

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

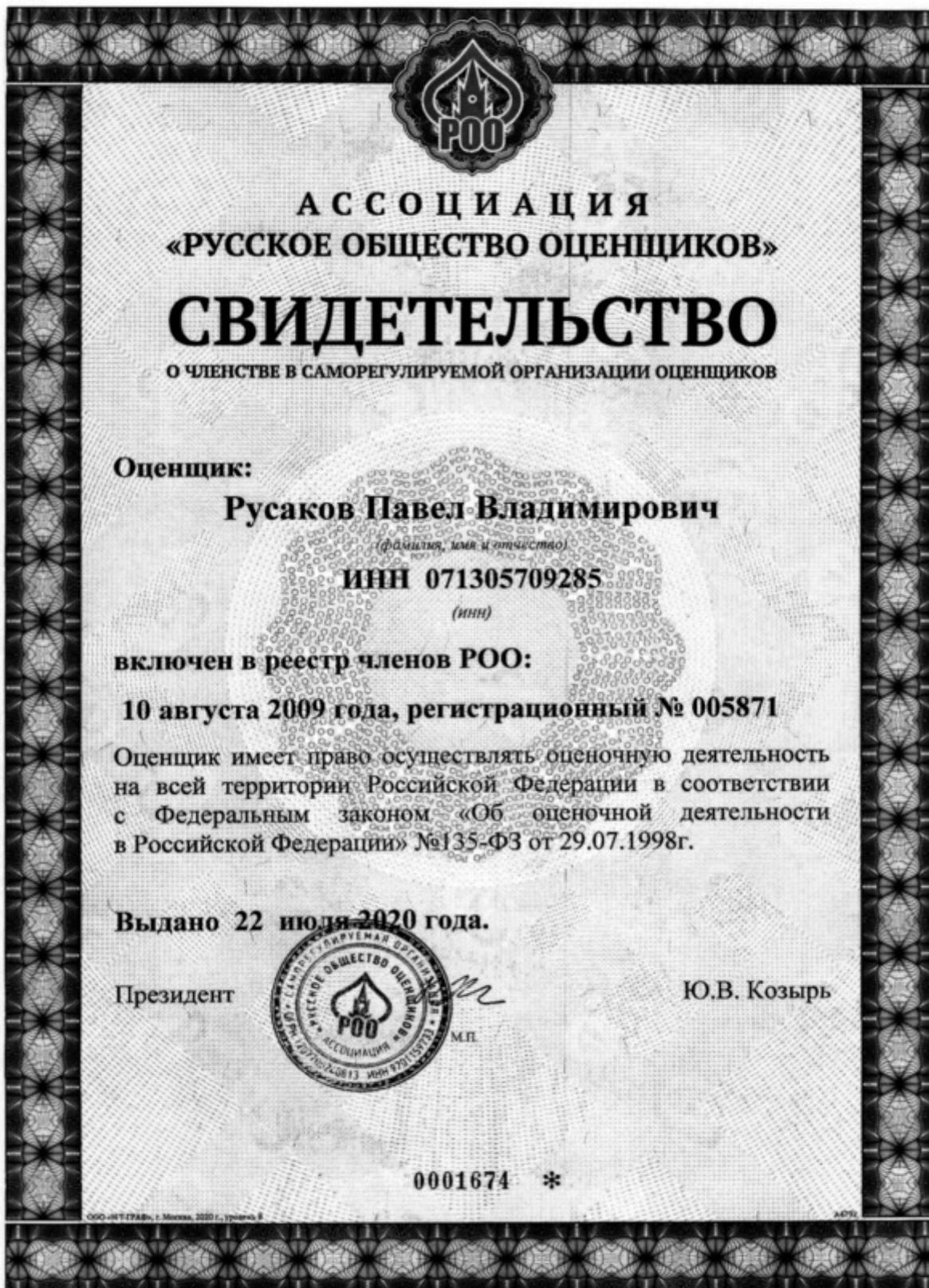
Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО Ассоциация "РОО"

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

14 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1986184500

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д.12, стр.1: ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045320) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «30» июня 2021г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Русаков Павел Владимирович Паспорт серия 8306 № 836289 Выдан отделом УФМС РОССИИ по КБР в городе Нальчике Адрес 109548, г. Москва, ул. Гурьянова, д.2, к.4, кв.173 Член СРО оценщиков: РОО
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 04.07.2021г. по 24 часа 00 минут 03.07.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 04.07.2018г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	6 990,00 (Шесть тысяч девятьсот девяносто) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1986184500 от «30» июня 2021г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 027866-1

« 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Русакову Павлу Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 24 г.

ИД-ОЦД/ОН: Москва 2021 г. - 13 № 484



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFARCA)



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

Русакова Павла Владимировича

(Ф.И.О. заявителя в соответствии с документом)

о том, что Русаков Павел Владимирович

(Ф.И.О. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр «10» августа 2009 г. за регистрационным номером 005871

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РО: Московское региональное отделение

Стаж в области оценочной деятельности: 9 лет

Общий стаж: 9 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Квалификационный аттестат №000099-006 от 25.10.2013 НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга (Подтверждение квалификации эксперта);
2. Диплом №ВСГ 3304375 от 22.06.2009 ФГОУ ВПО "Финансовая академия при правительстве РФ (высшее);
3. Диплом №ПП 987292 от 04.06.2009 Международная академия оценки и консалтинга (переподготовка в области оценки)

Квалификационный аттестат: №008716-1 от 04.04.2018, направление: Оценка недвижимости, действителен до 04.04.2021

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 10.01.2012 - 10.01.2012, основание проведения: Решение №, результат: Пройдена;
2. Плановая, 14.08.2015 - 14.08.2015, основание проведения: Решение №9604, результат: Пройдена;
3. Плановая, 11.12.2017 - 11.12.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 17.09.2018 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17 сентября 2018 г.

Дата составления выписки 17 сентября 2018 г.



Исполнительный директор

С.Д. Заякин



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 987292

Настоящий диплом выдан

Тавлеву Владимиру
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 08 сентября 2008 по 04 июня 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Методический академич. центр оценки и сертификации
(наименование образовательного учреждения (организации) дополнительного профессионального образования)

по программе: Оценка собственности
(наименование программы)
с выска самостоятельности предпринимателя
(дизциплина)

Государственная аттестационная комиссия решением от 04 июня 2009г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Тавлева
(фамилия, имя, отчество)

Тавлеву Владимиру
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности
(наименование сферы деятельности)
(без учета)
(дизциплины)

государственной
аттестационной комиссии

Город Москва



МРО Гемма 1506

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1990

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
закрывающей договоры на проведение оценки № 922/2020883487**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «26» августа 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ" 109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29 р/с 4070281020000035655 в Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО) к/с 30101810345250000745 БИК 044525745 ИНН 7702809451
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.09.2021 г. по 24 часа 00 минут 01.09.2022 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 02.09.2021 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	300 000 000,00 (Триста миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	71 000,00 (Семьдесят одна тысяча) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2020883487 от «26» августа 2021г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



15 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	Раздел 1		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 07.10.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.10.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Помещение			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____		
08.10.2021 № 99/2021/420393021	Всего разделов: _____		
Кадастровый номер:	50:21:0010114:304		
Номер кадастрового квартала:	50:21:0010114		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 095/031-1197/23		
Адрес:	Московская обл., Ленинский р-н, г/п Видное, город Видное-2, улица Сельгинская, 48/50, кв. 23		
Площадь:	39,4		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Жилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 02		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1559851.12		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> </table>		Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		

Право собственности/ЕГРН

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		
Помещение		
<small>Стор. объект недвижимости</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
08.10.2021 № 99/2021/420393021		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:21:0010114:304	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0010114:189	
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:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям в многоквартирном доме социального использования или в нежилом доме коммерческого:	данные отсутствуют	

Право собственности/ЕГРН

Использование:	
----------------	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>			
Лист №	Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
08.10.2021 № 99/2021/420393021		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:21:0010114:304	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о изъятии имеют статус «Актуальные неосвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с изъятием отсутствует. 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	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

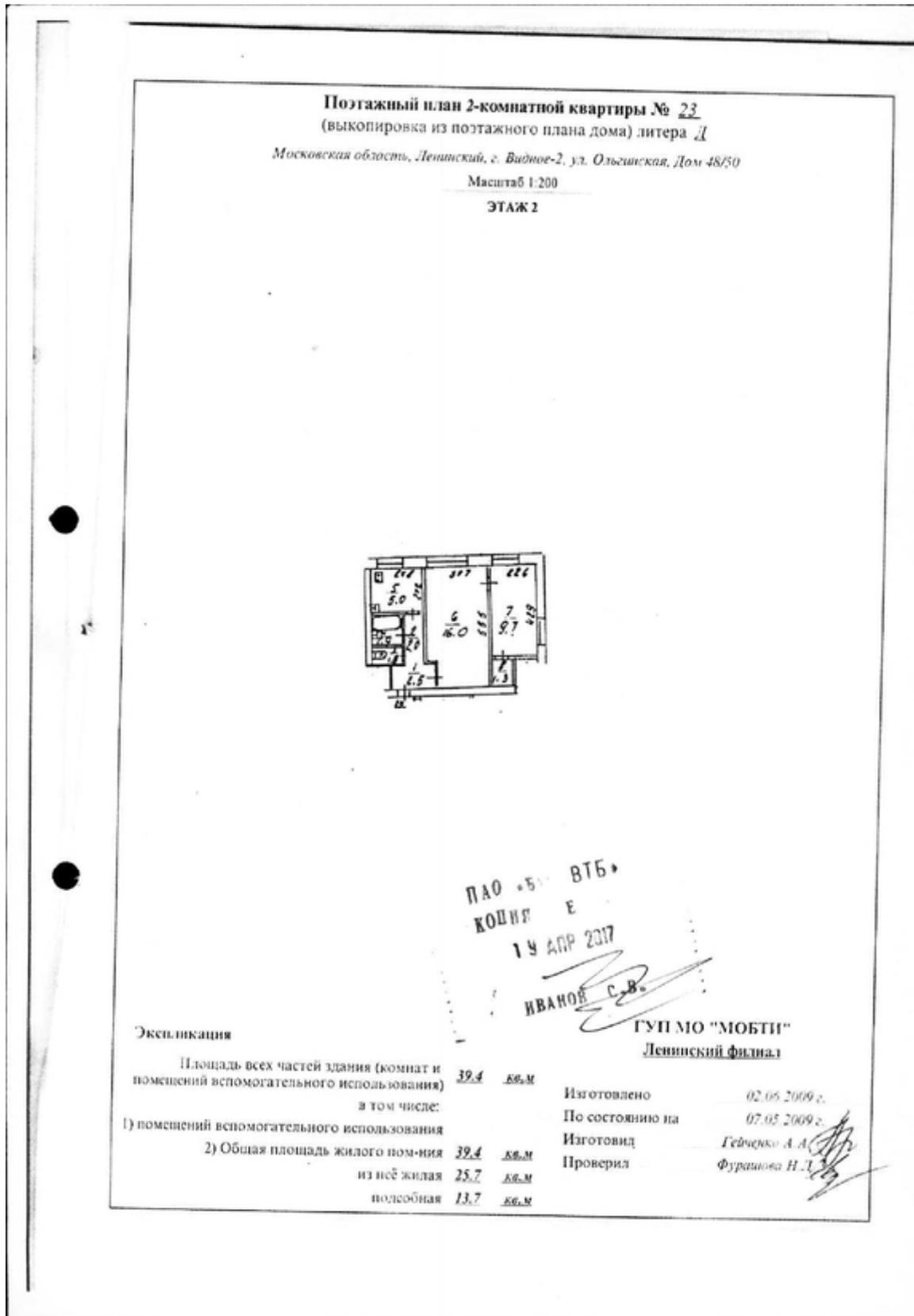
Помещение
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>

Право собственности/ЕГРН

Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.10.2021 № 99/2021/420393021				
Кадастровый номер:		50:21:0010114:304		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Слеммина Наталья Николаевна		
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-21/072/2012-125 от 06.06.2012		
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	19.04.2017	
		номер государственной регистрации:	50:21:0010114:304-50/001/2017-1	
		срок, за который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139		
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке №631/3600-0000214-01 от 11.04.2017		
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.	Присоединения 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.



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лигера)
1	2	3	4

II. Экспликация площади квартиры

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади помещений	Площадь всех частей здания (комнат и помещений жилого назначения)	В том числе			Площадь помещений жилого назначения с коэф.	Высота	Самостоятельно построенная или перестроенная площадь	
						из нее						
						жилая	подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Д	2	1	прихожая		2,5	2,5			2,5			
Д		2	коридор		2,0	2,0			2,0		2,60	
Д		3	туалет		1,0	1,0			1,0			
Д		4	ванная		1,9	1,9			1,9			
Д		5	кухня		5,0	5,0			5,0			
Д		6	жилая		16,0	16,0	16,0					
Д		7	жилая		9,7	9,7	9,7					
Д		8	шкаф		1,3	1,3			1,3			
			Итого:		39,4	39,4	25,7		13,7			

ПАО «БАНК ВТБ»
КОМП. Е

19 APR 2017

ИВАНОВ С.В.

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 39,40 кв. м), расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, п/п Видное, город Видное-2, улица Ольгинская, 48/50, кв. 23
Адрес по ФИАС	Московская обл, г Видное, ул Ольгинская, д 48/50, кв 23
Кадастровый/условный номер	50:21:0010114:304
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для реализации предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений, принятых при проведении оценки.
Правообладатели оцениваемого имущества	Слемзьява Наталья Николаевна
Ограничения (обременения) права	Ипотека https://rosreestr.gov.ru/
Дата осмотра	12.10.2021
Дата оценки	12.10.2021
Период проведения оценки	С 12.10.2021 по 12.10.2021
Основание для проведения оценки	Договор № ВТБ90440/21 от 12.10.2021
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 4 880 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	4 880 000 (четыре миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	4 107 000 (четыре миллиона сто семь тысяч) рублей

Оценщик

Русаков Павел Владимирович



Генеральный директор

Русаков Павел Владимирович



М.П.

Заключение к отчету № ВТБ90440/21 от 12.10.2021

Сведения об Оценщике и Заказчике	
Заказчик	ВТБ (ПАО). ОГРН 1027739609391 присвоен -, место нахождения: -
Оценщик	ООО "Московская служба экспертизы и оценки" Почтовый адрес: 109548, г. Москва, улица Шоссе́йная, дом 1, корпус 1, помещение П, этаж 2, кабинет 29 ИНН 7702809451, ОГРН 1137746159176, дата присвоения: 25.02.2013 г.
Основание проведения оценки	Договор № ВТБ90440/21 от 12.10.2021 г.
Оценку проводили	Оценщик: Русаков Павел Владимирович Член СРО Ассоциация "РОО". Диплом о профессиональной переподготовке ИП №987292 Международной академии оценки и консалтинга, выдан 04.06.2009г. Страховой полис о гражданской ответственности Оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности № 922/1986184500 от 30.06.2021 г., выдан СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ". Срок действия полиса с 04.07.2021 г. по 03.07.2022 г. Страховая сумма – 30 000 000 руб.
Сведения об оцениваемом объекте	
Объект оценки	двухкомнатная квартира общей площадью 39,40 кв. м, расположенная на 2-м этаже двухэтажного дома
Место нахождения (адрес)	Московская обл., Левинский р-н, г/п Видное, город Видное-2, улица Ольтынская, 48/50, кв. 23
Адрес по ФИАС/ По заданию	Московская обл, г Видное, ул Ольтынская, д 48/50, кв 23
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель и задачи проведения оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для банкротства
Даты	
Дата осмотра	12.10.2021
Дата оценки	12.10.2021
Период проведения оценки	12.10.2021 - 12.10.2021
Дата составления Отчета	12.10.2021
Рыночная стоимость	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	4 880 000 (четыре миллиона восемьсот восемьдесят тысяч)

Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", с внесенными изменениями и дополнениями, Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1,2,3,7,9), введенными приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№297,298,299, от 25.09.2014 г. №611, от 01.06.2015 г. №327, стандартами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты СРО Ассоциация "РОО".

Заключение и Отчет утвердил:
Генеральный директор
ООО "Московская служба экспертизы и оценки"



Русаков Павел Владимирович

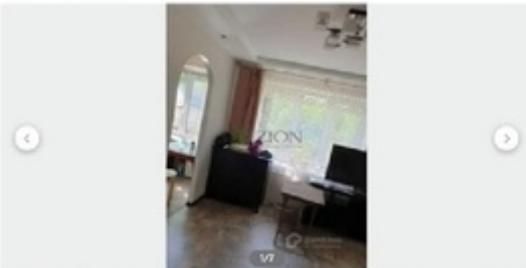
Сканы

Аналог 1

Продаётся 2-комнатная квартира, 46 м² **6 499 000 Р**
11 авг. 2021 09:42 | 341 282 ₽/м²
Выплату от: 35 779 Р/мес

Московская область, Ленинский городской округ, Видное, Растворьево, Слыгинская улица, 48/50 114 корп

Сторона не клиенту 3,3%



46 м² Площадь | 28 м² Жилая | 1 из 2 Этаж

Особенности

- ✓ Свободна продажа

Описание

Арт. 4975466 Продаётся 2-комнатная квартира в кирпичном доме (панель), с косметическим ремонтом. Всего в 7 км от МКАДа. Ремонт погребует минимальных вложений. Район экологически чистый. Один дрифрант и газовый котёл, документы готовы, оперативный прода, быстрый выход на сделку! Юридическое сопровождение сделки. Площадь в получении ипотеки в специальные условия для своих клиентов. Звоните, предложение актуально!

ZION НЕДВИЖИМОСТЬ

Эльвира Дмитриева
10 объектов
На ДрайвКом 0 мес.

Показать телефон

Позвонить бесплатно

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

Как работает сервис?
Расчитать ипотеку

Семейная ипотека по ставке 1,8%

САМОЛЕТ



Задание на оценку

Приложение 1
к рамочному договору на оказание
услуг по оценке № 395/2021/ДРВ

Задание на проведение оценки

г. Москва

«08» октября 2021г.

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице Директора Центра взыскания по Москве и Московской области Управления организации взыскания Департамента Розничного взыскания Прокопенко Андрея Владимировича действующего на основании Устава / доверенности от «09» апреля 2021 года № 350000/821-Д, удостоверенной нотариусом Юдиным Максимом Юрьевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса г. Москвы Цветкова Сергея Александровича, зарегистрировано в реестре № 77/597-н/77-2021-1-1680, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Московская служба экспертизы и оценки», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Русакова Павла Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, согласовали настоящее Задание на проведение оценки (далее – Задание) к Договору на оказание услуг по оценке №395/2021/ДРВ от «13» сентября 2021 г. (далее – Договор) со следующими основными условиями:

- 1.1. Объект(ы) оценки: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, город Видное-2, улица Ольгинская, д. 48/50, кв. 23.
- 1.2. Права на Объект(ы) оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта(ов) оценки: право собственности.
- 1.3. Цель оценки: Принятие управленческих решений.
- 1.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для банкротства.
- 1.5. Вид стоимости имущества (способ оценки): с внешним осмотром.
- 1.6. Осмотр Объекта(ов) оценки: с внешним осмотром.
- 1.7. Сведения, необходимые для организации осмотра Объекта(ов) оценки: Оценка объекта(ов) оценки проводится с обязательным проведением Представителем Исполнителя осмотра объекта оценки, в т.ч. с проведением фотографирования всего объекта и его отдельных частей как внешних, так и внутренних.
- 1.8. Дата оценки:
- 1.9. Срок проведения оценки: 2 (два) рабочих дня с даты подписания Сторонами настоящего Задания.
- 1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: Оценка объекта(ов) оценки проводится с обязательным проведением Представителем Исполнителя осмотра объекта оценки, в т.ч. с проведением фотографирования всего объекта и его отдельных частей как внешних, так и внутренних.

В случае отсутствия доступа во внутренние помещения по объективным причинам (отсутствуют ключи, проживающие лица отказывают в доступе во внутренние помещения и т.п.) оценка проводится без осмотра внутренних помещений. Состояние внутренних помещений объекта оценки не установлено. Заказчик доступ в объект оценки не получил по причине отказа собственника предоставить объект оценки для осмотра. Состояние среднее, жилое/требуется косметический ремонт.

Задание на оценку

1.11. Стоимость оказания услуги по проведению оценки: 2 690 (две тысячи шестьсот девяносто) рублей 00 копеек. Стоимость услуг НДС не облагается, т.к. Исполнитель применяет упрощенную систему налогообложения и в соответствии со ст. 346.11 гл. 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации не признается плательщиком налога на добавленную стоимость. В случае утраты права применения специального налогового режима Исполнитель уведомляет Заказчика о таком событии.

1.12. Оценка осуществляется(ют) следующий(ие) оценщик(и) – штатный(е) сотрудник(и) Исполнителя (далее – Оценщик(и)): Русаков Павел Владимирович; Коголь Мария Михайловна; Симакова Ирина Юрьевна.

Оценщик Русаков Павел Владимирович является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «РОО», включен в реестр оценщиков 10 августа 2009 года за регистрационным № 005871. Место нахождения: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с полисом страхования ответственности оценщика №922/1986184500 от 30.06.2021; период страхования: с 04.07.2021 по 03.07.22; страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов рублей).

Оценщик Коголь Мария Михайловна является членом НП саморегулируемой организации оценщиков «Деловой союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 28 марта 2014 года за регистрационным № 0703. Место нахождения: 119180, г. Москва, Большая Якиманка, д. 31, оф. 205. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с полисом страхования ответственности оценщика №922/1885102436 от 29.12.2020; период страхования: с 10.01.2021 по 09.01.22; страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов рублей).

Оценщик Симакова Ирина Юрьевна является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «РОО», включен в реестр оценщиков 17 октября 2016 года за регистрационным № 009999. Место нахождения: 119180, 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с полисом страхования ответственности оценщика №922/1881680943 от 23.12.2020; период страхования: с 23.12.2020 по 22.12.2021; страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов рублей).

1.13. При проведении оценки Объекта(ов) оценки по настоящему заданию будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.07.2015г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016г. №721;

Задание на оценку

- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке рыночной стоимости.

1.14. Дополнительная ответственность Исполнителя:

Исполнитель (юридическое лицо) в соответствии со статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» полностью принимает на себя ответственность за возмещение убытков, причиненных Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины стоимости Объекта(ов) оценки, указанной в Отчете(ах), составленном(ых) и подписанном(ых) Оценщиком во исполнение настоящего Задания, а также за возмещение убытков, причиненных Заказчику в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Риск ответственности Исполнителя (юридического лица) по основаниям, указанным в настоящем пункте Задания, застрахован в соответствии с договором страхования гражданской ответственности №922/2020883487 от 26.08.2021; период страхования: с 02.09.2021 по 01.09.22; страховая сумма: 300 000 000 (триста миллионов рублей).

Стороны установили, что Исполнитель несет ответственность в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в связи с чем размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности не предусматриваются.

1.15. Настоящее Задание является приложением и неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке №395/2021/ДРВ от «13» сентября 2021

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Заказчика:

Прокопенко А.В.

/  /

М.П.

От имени Исполнителя:

Русаков П. В.

/ _____ /

М.П.

16 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

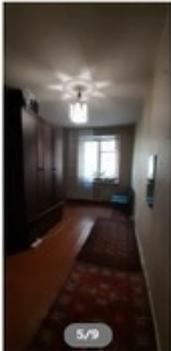
Аналог 2

Продаётся 2-комнатная квартира, 43 м² **6 110 000 Р**
16 авг. 2021 384 142 093 Р/м²
В ипотеку от 33 625 Р/мес

Московская область, Ленинский городской округ, Видное, Школьная улица, 43 [На карте](#)

4.8 из 5 — рейтинг дома • [1 отзыв о доме](#)

Скидка на ипотеку 0,3%



5/9

43 м² Площадь | 31 м² Жилая | 6 м² Кухня | 2 из 4 Этаж

Ирина ✓

- Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ДомКлик
- Не переводите предоплату продавцу до просмотра

+7 (929) 978-50-07

или

Позвонить безопасно

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Семейная ипотека

Аналог 2

Особенности

- ✓ Свободная продажа
- ✓ Домофон, кодовая дверь
- ✓ Вид во двор
- ✓ Во дворе
- ✓ Школа, детский сад, торговый центр, парк, фитнес

Описание

Продается квартира в центре города. Рядом вся инфраструктура - школа, сад, детская поликлиника. В 10 метрах от подъезда автобусная остановка до м. Домодедовская и до станции Растворьево. Тихие соседи. Застекленный балкон. 1 собственник, никто не прорисан. Быстрый выход на сделку.

Как работает сервис?
Рассчитать ипотеку

Семейная
ипотека
по ставке 1,8%



Аналог 3

Продаётся 2-комнатная квартира, 44.9 м² **6 500 000 ₽**
10 июня 2021  882 144 766 ₽/м²
В ипотеку от 47 783 ₽/мес

Московская область, Ленинский городской округ, Видное, улица Павла Фёдоровича Гаевского, 6Б [На карте](#)

[Ссылка на ипотеку 0,3%](#)



9/14



44.9 м²
Площадь

2 из 3
Этаж

1963
Год постройки

Булатова Альбина Ринатовна 

 **Егор Журба** 
7 объявлений
На ДомКлик 2 года 3 мес.

1 Защите продавца.
Номер защищён от СМС

+7 (964) 409-90-68

или

Позвонить безопасно

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Семейная

Аналог 3

Описание

Продается отличная 2-х комнатная квартира в центре города Видное. Квартира с косметическим ремонтом. ДКП 2003 года, полная стоимость в договоре. Всё в пешей доступности и магазины и прогулочные зоны! Идеальное место для комфортного проживания! Удобное транспортное сообщение с Москвой, до станции Расторгуево 5 мин на общественном транспорте, от нее 20 мин до ст.м. Нагатинская. Квартира без обременений, свободная продажа. Любые варианты оплаты. Звоните-ответу на все интересующие вас вопросы и организую просмотр этой замечательной квартиры! Юридически квартира свободна.

 Пожаловаться

[Купить в ипотеку](#)

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Аналог 4

Продаётся 2-комнатная квартира, 45 м²

16 дней назад 185

6 700 000 ₽
148 888 ₽/м²
В ипотеку от 44 470 ₽/мес

Россия, Московская область, Ленинский городской округ, Видное, улица Павла Фёдоровича Гаевского, 4А
[На карте](#)

2.5 из 5 — рейтинг дома • 1 отзыв о доме

Скидка на ипотеку 0,3%



45 м² Площадь
30 м² Жилая
6 м² Кухня
1 из 3 Этаж

ИБ Игорь Богословский ✓
1 объявление
На ДомКлик 7 мес.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ДомКлик

+7 (903) 716-87-00

или

Позвонить безопасно

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Семейная ипотека по ставке 1,8%



Аналог 4

Особенности

- ✓ Альтернатива
- ✓ Домофон
- ✓ Вид во двор
- ✓ Во дворе
- ✓ Детская площадка, спортивная площадка
- ✓ Школа, детский сад, торговый центр, парк, фитнес

Описание

Продаётся шикарная квартира в центре города. Зеленый район, до станции 5 мин транспортом. В квартире сделан полный капитальный ремонт. Разобран и заново залит пол, замена проводки по всей квартире, замена всех коммуникаций. Квартиру полностью разобрали и собрали заново в лучшем виде. Один взрослый собственник по ДКП. Легкая альтернатива. Показ в удобное для вас время.

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Семейная ипотека

Аналог 1

Продаётся 2-комнатная квартира, 46 м²

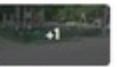
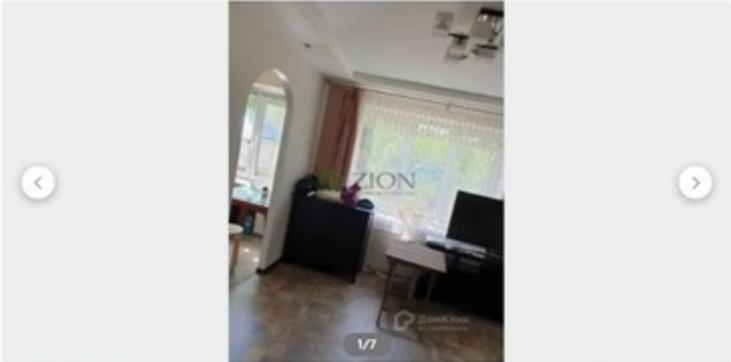
11 авг. 2021 421

6 499 000 Р

141 282 Р/м²
В ипотеку от 35 771 Р/мес

Московская область, Ленинский городской округ, Видное, Расторгуево, Ольгинская улица, 48/50 [На карте](#)

Создайте ипотеку 0,3%



46 м²
Площадь

28 м²
Жилая

1 из 2
Этаж

Особенности

- ✓ Свободная продажа

Описание

Арт. 49759466 Продаётся 2-комнатная квартира в кирпичном доме (теплом), с косметическим ремонтом. Всего в 7-км от МКАДа. Ремонт потребует минимальных вложений. Район экологически чистый. Один доброжелательный собственник, документы готовы, оперативный показ, быстрый выход на сделку! Юридическое сопровождение сделки. Помощь в получении ипотеки и специальные условия для своих клиентов. Звоните, предложение актуально!

ZION НЕДВИЖИМОСТЬ



Эльбрус Джабраилов ✓
10 объявлений
На ДомКлик 9 мес.

Показать телефон

или

Позвонить безопасно

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Семейная ипотека по ставке 1,8%



самолет