



ОТЧЕТ № 11213-ВТБ-Б/20

об оценке квартиры

**Адрес: Московская область, г. Фрязино, пр-
кт Мира, д. 20а, кв. 148**

Дата определения стоимости: 08.06.2020

Заказчик: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Заемщик: -

Исполнитель: ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»

Дата составления: 09.06.2020

Москва • 2020



Оглавление

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 63,00 кв. м), расположенное по адресу: Московская область, г. Фрязино, пр-кт Мира, д. 20а, кв. 148
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 63,00 кв. м), расположенное по адресу: Московская область, г. Фрязино, пр-кт Мира, д. 20а, кв. 148
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Техническая документация Заявка Выписка из ЕГРН См. приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН от 03.07.2019
Наличие ограничений (обременений)	Залог в силу закона, запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для суда
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	08.06.2020
Период проведения оценки	С 08.06.2020 по 09.06.2020
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 оценки, иначе как по официальному вызову суда. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются

Параметр	Значение
	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 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.
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 от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).

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 «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр», ИНН 7705860470, ОГРН 5087746296710 от 23.10.2008
Место нахождения Исполнителя	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Почтовый адрес Исполнителя	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Банковские реквизиты Исполнителя	ИНН 7705860470 КПП 770101001 р/с 40702810101460000789, кор. счет 30101810945250000297
Контактная информация	Тел./факс 7 (495) 781-66-69, email: ipoteka@srgroup.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №ПОО-0010324041, выдан ООО «Зетта Страхование», страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 18.04.2019, срок действия: с 18.04.2019 по 17.04.2022.
Оценщик	Тихомиров Сергей Валерьевич Почтовый адрес: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 Трудовой договор: № 02 от 18.02.2020 E-mail: TikhomirovSV@srgroup.ru Номер контактного телефона: +7 (495) 797-30-31
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №772401315988 от 12.02.2015 г. Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Дата начала стажа деятельности в оценке: 16.05.2012
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № №006282-1 от 16.03.2018 г. Дата выдачи аттестата: -
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "СРОО "ЭС", дата вступления 25.10.2019, дата выдачи св-ва 25.10.2019, номер в реестре СРО 2731
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30194/19, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 05.09.2019, срок действия полиса: с 11.09.2019 по 10.09.2020
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 63,00 кв. м), расположенное по адресу: Московская область, г. Фрязино, пр-кт Мира, д. 20а, кв. 148
Адрес по ФИАС	Московская обл, г Фрязино, пр-кт Мира, д 20А, кв 148
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	Бадекин Павел Николаевич
Ограничения (обременения) права	Залог в силу закона, запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации
Дата осмотра	08.06.2020
Дата оценки	08.06.2020
Период проведения оценки	С 08.06.2020 по 09.06.2020
Основание для проведения оценки	Договор № 17/2018/ДРВ от 02.08.2018
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 3 455 676 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	3 455 676 (три миллиона четыреста пятьдесят пять тысяч шестьсот семьдесят шесть) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	2 907 951 (два миллиона девятьсот семь тысяч девятьсот пятьдесят один) рубль

Оценщик

Тихомиров Сергей Валерьевич



Оценщик 1 категории, действующий на основании доверенности № 160/2 от 24.04.2020

Тихомиров Сергей Валерьевич




М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценка относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценка относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценка не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки Оценка не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценка не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценка не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценка не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От Оценка 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. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценка не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценка не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценка формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
11. По согласованию с Заказчиком, Оценка не проводил визуальный осмотр внутренних помещений Объекта оценки. Рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки, определенные в рамках настоящего отчета, верны при условии, что предоставленные Заказчиком данные о внутреннем состоянии помещений (требуется капитальный ремонт), соответствуют фактическому состоянию на дату оценки
12. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на 1-м этаже дома по адресу: Московская область, г. Фрязино, пр-кт Мира, д. 20а, кв. 148.

Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Хорошая

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

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1982
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	II
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Физический износ дома, %	32 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)
Количество квартир в доме	Нет данных
Серия дома	Индивидуальный проект
Тип перегородок	Железобетонные плиты

Описание здания, подъезда		
Этажность дома	9	
Материал стен	Панель	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Нет данных	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Есть
	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 (Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (В открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт. По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%)))	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	-	
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Нет данных	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Нет данных	
Прочие особенности дома	Нет данных	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	1
Количество квартир на этаже	Нет данных
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	3
Площадь Объекта оценки, кв. м	63,00 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	65,20 (согласно документам БТИ)
Площадь летних помещений, кв. м	2,20 (согласно документам БТИ)
Жилая площадь, кв. м	38,80 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	10,90 (согласно документам БТИ)
Наличие балкона/лоджии	Лоджия (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	24,20
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (согласно документам БТИ)
Вид из окна / стороны света	Нет данных / Нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет

Описание Объекта оценки	
Кондиционирование	Нет данных
Отопительные приборы	Нет данных
Противопожарная безопасность	Нет данных
Дополнительные удобства	Нет данных

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Отсутствует	
Отопление	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	
Кухонная плита	Нет данных	
Сантехника/состояние	Нет данных/Нет данных	
Обустройство кухни	Нет данных	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Нет
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Нет
	Другое	—

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Необходимые ремонтные работы	Нет данных

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Бадекин Павел Николаевич, Право собственности, дата получения права: -
Обременения	Залог в силу закона, запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ

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

Неустраняемый 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:

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

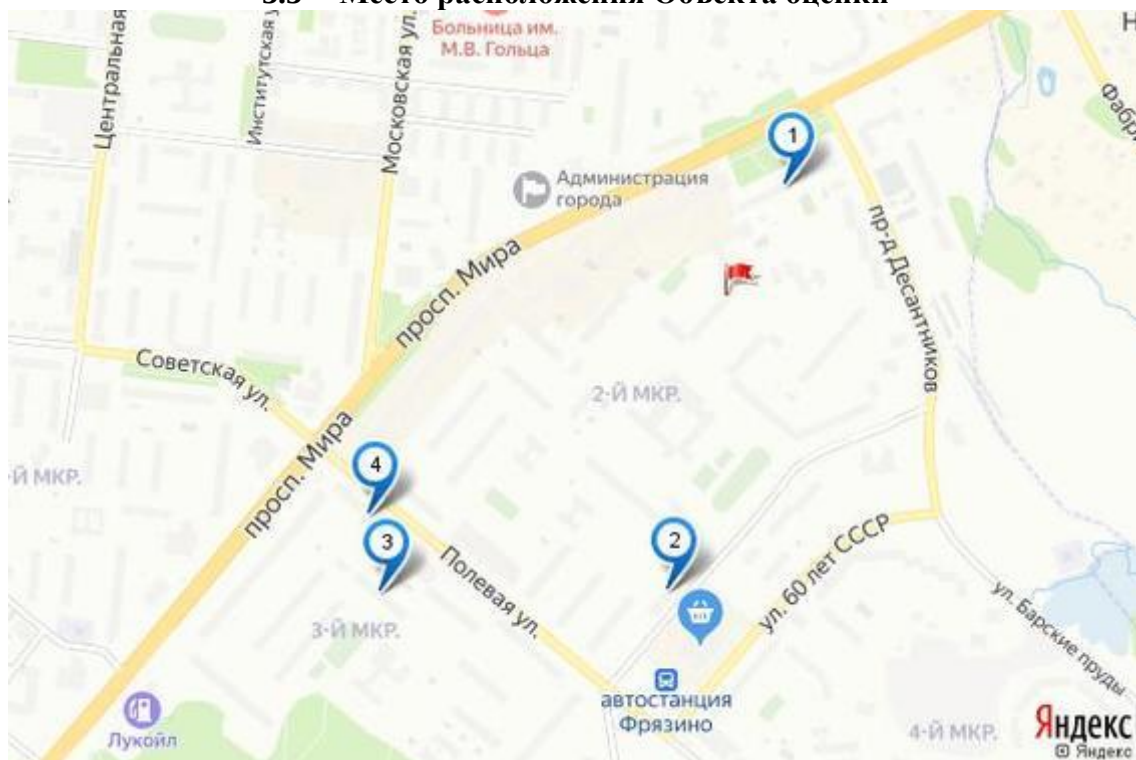
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

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	120	82	38	32%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 32%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Московская обл, Фрязино, Мира пр-кт, 20А, кв 148	Объект оценки
1	Фрязино, просп. Мира, 22	1
2	Фрязино, Полевая ул., 11	2
3	Фрязино, Полевая ул., 4	3
4	Фрязино, Полевая ул., 2	4

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Фасад здания



2. Адрес



3. Вход в подъезд



4. Прилегающая территория



5. Прилегающая территория



6. Прилегающая территория



4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

АНАЛИЗ РЫНКА

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

Основные экономические и социальные показатели РФ. Декабрь 2019 года.

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрь 2018 г. в % к	
							декабрю 2017 г.	ноябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	78675,6 ¹⁾	101,1 ²⁾				102,1 ²⁾		
Индекс промышленного производства ³⁾		102,4		102,1	108,9	102,9	102,0	107,0
Продукция сельского хозяйства ⁴⁾ , млрд рублей	5461,3 ⁵⁾	104,1 ⁶⁾	488,8 ⁵⁾	105,8 ⁷⁾	58,2 ⁸⁾	99,8 ⁶⁾	94,5 ⁷⁾	57,9 ⁸⁾
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5669,1	100,6	483,6	98,3	103,2	102,7	103,1	103,7
в том числе железнодорожного транспорта	2601,8	100,2	218,4	97,1	102,3	104,2	102,5	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33532,1	101,6	3474,4	101,9	118,3	102,8	102,7	118,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	10093,4	99,1	904,2	98,7	104,7	101,4 ⁹⁾	100,1 ⁹⁾	104,9 ⁹⁾
Внешнеторговый оборот ¹⁰⁾ , млрд долларов США	609,1 ⁵⁾	96,9 ⁶⁾	58,6 ⁵⁾	95,3 ⁷⁾	96,7 ⁸⁾	118,6 ⁶⁾	110,9 ⁷⁾	98,0 ⁸⁾
в том числе:								
экспорт товаров	379,2	94,3	35,4	88,0	96,3	127,4	120,3	97,5
импорт товаров	229,9	101,6	23,2	108,9	97,2	105,6	96,6	99,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7 ¹¹⁾	100,7 ²⁾				105,1 ²⁾		
Индекс потребительских цен		104,5		103,0	100,4	102,9	104,3	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾		102,9		95,7	99,6	111,9	111,7	96,7
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾		100,8				100,1		
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:								
номинальная, рублей	46131 ⁵⁾	107,2 ⁶⁾	46285 ⁵⁾	106,3 ⁷⁾	99,4 ⁸⁾	110,3 ⁶⁾	108,2 ⁷⁾	100,5 ⁸⁾
реальная		102,5 ⁶⁾		102,7 ⁷⁾	99,1 ⁸⁾	107,4 ⁶⁾	104,2 ⁷⁾	100,0 ⁸⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 ^{13),14)}	94,7	3,5 ¹³⁾	93,9	99,0	92,2	95,4	101,2

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 г.	декабрь 2018 г. в % к	
						в % к 2017 г.	декабрю 2017 г.	ноябрю 2018 г.
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7 ¹⁴⁾	102,7	0,7	99,7	104,1	87,4	89,4	104,9
1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка). 2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 3) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 4) Срок разработки данных за 2019 г. в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2020 года. 5) Данные за январь-ноябрь 2019 г. и ноябрь 2019 г. соответственно. 6) Январь-ноябрь 2019 г. и январь-ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 7) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 8) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу. 9) Данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов. 10) В фактически действовавших ценах. 11) Данные за январь-сентябрь 2019 года. 12) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018). 13) Предварительные данные. 14) В среднем за месяц.								

Объем ВВП России за III квартал 2019 г. составил в текущих ценах 28000,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2018 г. составил 101,7%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2019 г. по отношению к ценам III квартала 2018 г. составил 101,4%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2019 г. составил в текущих ценах 78675,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2018 г. составил 101,1%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2019 г. по отношению к ценам января-сентября 2018 г. составил 104,6%.

Индекс промышленного производства в 2019 г. по сравнению с 2018 г. составил 102,4%, в декабре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2019 г. по сравнению с 2018 г. составил 103,1%, в декабре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2019 г. по сравнению с 2018 г. составил 102,3%, в декабре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 103,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в 2019 г. по сравнению с 2018 г. составил 100,4%, в декабре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в 2019 г. по сравнению с 2018 г. составил 99,7%, в декабре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 488,8 млрд рублей, в январе-ноябре 2019 г. - 5461,3 млрд рублей..

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2019 г. составил 9132,1 млрд рублей, или 100,6% (в сопоставимых ценах) к уровню 2018 г., в декабре 2019 г. - 1224,3 млрд рублей, или 100,4% к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-декабре 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5669,1 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2601,8 млрд, автомобильного – 274,2 млрд, морского – 36,5 млрд, внутреннего водного - 62,5 млрд, воздушного – 7,5 млрд, трубопроводного - 2686,2 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в 2019 г. составил 33532,1 млрд рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к 2018 г., в декабре 2019 г. - 3474,4 млрд рублей, или 101,9% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в ноябре 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 58,6 млрд долларов США (3742,9 млрд рублей), в том числе экспорт - 35,4 млрд долларов (2263,3 млрд рублей), импорт - 23,2 млрд долларов (1479,6 млрд рублей).

В декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,2%.

В декабре 2019 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,7% (в декабре 2018 г. - на 1,7%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2019 г. увеличились на 0,1% (в декабре 2018 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на услуги в декабре 2019 г. выросли на 0,2% (в декабре 2018 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2019 г. составила 16067,4 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,2% (с начала года - на 3,2%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце декабря 2019 г. составила 23022,3 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,2% (с начала года - увеличилась на 3,4%), в Санкт-Петербурге - 17449,6 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,1% (с начала года - увеличилась на 2,3%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2019 г. составила 4067,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,9% (с начала года - на 1,9%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,6%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в декабре 2019 г., по предварительным данным, составил 99,9%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2019 г. составила 46285 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,3%, в январе-ноябре 2019 г. - на 7,2%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в декабре 2019 г. составила 75,9 млн человек, или 52% от общей численности населения страны. В ноябре 2019 г. в общей численности занятого населения 31,8 млн человек, или 43,7% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2019 г. составило 33,2 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2018 г., на 17 тыс. человек, или на 0,1%.

В декабре 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6 % рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

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

Анализ политической и социально-экономической ситуации в Московской области

Основные экономические и социальные показатели. Январь-декабрь 2019 года.

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ¹		
декабрь 2019 года в % к ноябрю 2019 года	95,8	x

январь-декабрь 2019 года в % к январю-декабрю 2018 года	112,7	x
Оборот организаций, миллионов рублей	13464792,8	116,92
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей: ¹		
добыча полезных ископаемых	13431,0	98,12
обрабатывающие производства	2772294,9	111,82
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	291442,2	99,72
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	80711,6	115,52
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	309,6	100,2
молоко, тыс. тонн	671,0	102,2
яйца, миллионов штук	131,3	94,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
декабрь 2019 года в % к ноябрю 2019 года	100,30	x
декабрь 2019 года в % к декабрю 2018 года	102,61	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за ноябрь 2019 года, рублей	54006,2	104,5
ноябрь 2019 года в % к октябрю 2019 года	98,3	x
январь-ноябрь 2019 года	54003,1	106,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2019 года, рублей	59975,8	104,2
ноябрь 2019 года в % к октябрю 2019 года	98,5	x
январь-ноябрь 2019 года	59878,5	106,6
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в декабре 2019 года, рублей	4210,8	100,61
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец декабря 2019 года, человек	22580	105,91
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец декабря 2019 года, в процентах	0,5	x
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за октябрь - декабрь 2019 года, в процентах	2,7	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	8968,5	106,4
Пассажирооборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за декабрь 2019 года, миллионов пассажиро-километров	652,0	97,4
декабрь 2019 года в % к ноябрю 2019 года	100,1	x
январь-декабрь 2019 года	7308,0	97,4
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	508505,5	100,7
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2020 года, тысяч рублей	5529,0	7,81
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		

за январь-декабрь 2019 года	2581149,6	104,6
за декабрь 2019 года	261588,9	115,01
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2019 года	6978779,9	115,0
за декабрь 2019 года	697395,0	110,31
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2020		
миллионов рублей	165064,6	97,51
уровень запасов, дней торговли	34	82,91
Оборот общественного питания, миллионов рублей	131944,9	114,5
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2019 года	515581,7	96,9
за декабрь 2019 года	46617,2	104,71
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади:	8610,92	95,23
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	7	53,8
стадионы, мест	3108	149,1
спортивные залы, кв. м	4106,4	48,2
спортивные сооружения с искусственным льдом		
количество	4	-
площадь, квадратные метры	20373,0	-
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м)		
количество	1	100,0
квадратные метры зеркала воды	400,0	64,5
плоскостные спортивные сооружения (футбольные поля, игровые площадки и др.), кв. м.	4479,0	11,4
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	1981	33,2
больничные организации, коек	242	в 2,4 р.
медицинские центры, кв. м.	21250,0	в 3,5 р.
дошкольные образовательные организации, мест	5005	102,5
общеобразовательные организации,ученических мест	12616	129,7
образовательные организации высшего образования, кв. м. общей площади учебно-лабораторных зданий	42007,0	в 3,8 р.
музыкальные школы, мест	730	-

Источник информации: <https://mosstat.gks.ru/>

Индекс промышленного производства¹ в январе-декабре 2019 года по сравнению с январем-декабрем 2018 года составил 112,7 процента.

В январе-декабре 2019 года на территории области за счет всех источников финансирования введено 113095 новых квартир, общая площадь жилых домов (начиная с августа 2019 года с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства) составляет 8610,9 тысячи квадратных метров, в сельской местности – 3184,8 тысячи квадратных метров жилья (37 процентов от общего ввода).

За январь-декабрь 2019 года населением за счет собственных и заемных средств введено в действие (начиная с августа 2018 года с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства) – 4079,9 тысячи квадратных метров жилья. Доля домов введенных населением в общем объеме жилья составила 47,4 процента.

Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра жилых домов (без индивидуального строительства), построенных в декабре 2019 года, составила для застройщиков 44635 рублей (в декабре 2018 года – 45953 рубля).

Из числа введенных в действие за январь-декабрь 2019 года зданий 97,1 процента составляют здания жилого назначения.

В январе-декабре 2019 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 508,5 миллиарда рублей, что на 0,7 процента выше уровня

января-декабря 2018 года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг на 192,2 миллиарда рублей, что на 3,4 процента выше уровня января-декабря 2018 года.

Поголовье крупного рогатого скота на конец декабря 2019 года в хозяйствах всех категорий по расчетным данным составило 206,2 тысячи голов (из него коров – 94,9 тысячи голов), свиней – 328,2 тысячи голов, овец и коз – 64,2 тысячи голов, птицы – 11645 тысяч голов. По сравнению с соответствующей датой 2018 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий увеличилось на – 0,2 процента, поголовье свиней – уменьшилось на 0,03 процента, овец и коз – на 1,8 процента, птицы – на 7 процентов.

На хозяйства населения приходилось 5,9 процента поголовья крупного рогатого скота, 2,8 процента свиней, 55,4 процента овец и коз, 3,8 процента птицы (год назад, соответственно, 5,9 процента, 2,9 процента, 53,2 процента и 3,4 процента). На крестьянские (фермерские) хозяйства приходилось 4,6 процента поголовья крупного рогатого скота, 1,2 процента свиней, 21,9 процента овец и коз, 0,8 процента птицы (год назад, соответственно, 4,8 процента, 1,3 процента, 24 и 0,4 процента).

Удельный вес хозяйств населения и крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объеме производства мяса составил 6 процентов, молока – 11,3 процента, яиц – 39,2 процента.

Надой молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-декабре 2019 года составили 7373 килограмма, в январе-декабре 2018 года – 6817 килограммов, яйценоскость кур-несушек в январе-декабре 2019 года составила 253 яйца, в январе-декабре 2018 года – 255 яиц.

На 1 января 2020 года в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, имелось в наличии 309,5 тысячи тонн кормовых единиц, в том числе 42,7 тысячи тонн – концентрированных кормов, из них 5,2 тысячи тонн – комбикормов. На одну условную голову скота приходилось 8 центнеров кормовых единиц против 6,7 центнера на 1 января 2019 года.

Оборот розничной торговли в декабре 2019 года составил 261,6 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103,7 процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-декабре 2019 года – 2581,1 миллиарда рублей и 104,6 процента.

В январе-декабре 2019 года оборот розничной торговли на 98,7 процента формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка; доля рынков составила 1,3 процента.

В январе-декабре 2019 года оборот розничной торговли торговых сетей в общем обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составил 71,4 процента.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-декабре 2019 года составил 45 процентов, непродовольственных товаров – 55 процентов.

Оборот общественного питания в январе-декабре 2019 года составил 131,9 миллиарда рублей, или 114,5 процента к соответствующему периоду 2018 года.

В январе-декабре 2019 года населению области оказано платных услуг на 515,6 миллиарда рублей, что составило 96,9 процента к соответствующему периоду 2018 года.

В январе-декабре 2019 года в структуре объема платных услуг населению наибольший объем приходился на коммунальные услуги (30,6 процента от общего объема). Также продолжали преобладать жилищные, бытовые и транспортные услуги (37,6 процента от общего объема).

В январе-декабре 2019 года общий объем оборота оптовой торговли организаций всех видов экономической деятельности составил 6978,8 миллиарда рублей, что на 15 процентов больше, чем в январе-декабре 2018 года.

В декабре 2019 года общий объем оборота оптовой торговли организаций всех видов экономической деятельности составил 697,4 миллиарда рублей, что на 15,7 процента больше, чем в декабре 2018 года.

Организации с основным видом экономической деятельности «оптовая торговля» за январь-декабрь 2019 года продали товаров на 4990,6 миллиарда рублей (на 19,9 процента больше, чем в январе-декабре 2018 года), в том числе субъекты малого предпринимательства (включая микропредприятия и индивидуальных предпринимателей) – на 1402,4 миллиарда рублей.

Организации других видов деятельности за январь-декабрь 2019 года продали товаров на 1988,2 миллиарда рублей (на 4,3 процента больше, чем в январе-декабре 2018 года), в том числе субъекты малого предпринимательства (включая микропредприятия) – на 134,1 миллиарда рублей.

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в декабре 2019 года по сравнению с ноябрем 2019 года составил 100,30 процента.

Индекс потребительских цен в процентах к предыдущему месяцу на продовольственные товары, в декабре 2019 года по сравнению с ноябрем 2019 года уменьшился на 0,13 процентных пункта и составил 100,59 процента. Индекс потребительских цен на продовольственные товары без учета сезонных изменений цен на плодоовощную продукцию составил 100,26 процента.

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в декабре 2019 года по сравнению с ноябрем 2019 года увеличился на 0,19 процентных пункта и составил 100,26 процента.

Индекс потребительских цен на услуги в декабре 2019 года по сравнению с ноябрем увеличился на 0,07 процентных пункта и составил 100,05 процента.

В декабре 2019 года индекс цен производителей промышленных товаров относительно ноября 2019 года составил 98,1 процента, декабря 2018 года – 100,2 процента, ноября 2018 года – 100,2 процента.

Средние цены производителей на реализованную сельхозорганизациями продукцию (без налога на добавленную стоимость, снабженческо-сбытовые, транспортные и другие налоги, не входящие в себестоимость), в декабре 2019 года составили за тонну: на картофель – 7955,8 рубля, крупный рогатый скот – 78243 рубля, молоко сырое крупного рогатого скота – 26795,9 рубля, птицу сельскохозяйственную живую – 78058,2 рубля.

Индекс тарифов на грузовые перевозки по всем видам транспорта в декабре 2019 года относительно ноября 2019 года составил 100 процентов.

В январе-ноябре 2019 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил 618 миллиардов рублей (2385 организаций получили прибыль в размере 681,6 миллиарда рублей и 717 организаций имели убыток на сумму 63,6 миллиарда рублей).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2019 года составила 54006,2 рубля и по сравнению с октябрём 2019 года уменьшилась на 1,7 процента, по сравнению с ноябрем 2018 года увеличилась на 4,5 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства) в ноябре 2019 года составила 59975,8 рубля. По сравнению с октябрём 2019 года она уменьшилась на 1,5 процента, по сравнению с ноябрем 2018 года увеличилась на 4,2 процента. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2019 года уменьшилась по сравнению с октябрём 2019 года на 1,8 процента, по сравнению с ноябрём 2018 года увеличилась на 0,9 процента.

Численность рабочей силы (населения в возрасте 15 лет и старше) в декабре 2019 года по итогам выборочного обследования рабочей силы составила 4338 тысяч человек.

В численности рабочей силы 4221 тысяча человек квалифицировались как занятые экономической деятельностью и 117 тысяч человек - как безработные в соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ) (то есть не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

В общей численности населения, занятого в экономике Московской области, в ноябре 2019 года 1657,5 тысячи человек составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось 74,1 тысячи человек. Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в ноябре 2019 года составило 1731,6 тысячи человек.

По данным Министерства социального развития Московской области на конец декабря 2019 года за содействием в поисках подходящей работы обратилось 26588 человек, из них 26461 человек – незанятые граждане.

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

Отдельные показатели, характеризующие динамику социально-экономического развития Московской области, за январь-ноябрь 2019 года (в % к январю-ноябрю 2018 года)

Наименование показателя	Московская область
Индекс промышленного производства	112.6
ноябрь 2019 г. к октябрю 2019 г.	106.3
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования#)	96.6
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах), млрд. руб.	104.6
Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах) ¹¹⁾	97.0
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги	
ноябрь 2019 г. к декабрю 2018 г.	102.3
ноябрь 2019 г. к октябрю 2019 г.	100.3
Индекс цен производителей промышленных товаров	
ноябрь 2019 г. к декабрю 2018 г.	102.7

Наименование показателя	Московская область
ноябрь 2019 г. к октябрю 2019 г.	100.1
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	
ноябрь 2019 г. к декабрю 2018 г.	105.2
ноябрь 2019 г. к октябрю 2019 г.	100.4
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию	
ноябрь 2019 г. к декабрю 2018 г.	104.1
ноябрь 2019 г. к октябрю 2019 г.	100.5
Среднемесячная заработная плата (январь-октябрь 2019 г. к январю-октябрю 2018 г.)	106.8
Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец ноября 2019 г. к концу октября 2019 г.	100.8
Уровень зарегистрированных безработных в общей численности экономически активного населения в ноябре 2019 г.	0.5

Источник информации: <http://moscow.gks.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. Наибольшим 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.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Вторичный рынок жилья Подмосковья

Спрос на вторичное жилье упал до уровня 2017 г., но ничего катастрофического в этом нет. Хуже другое – из-за снижения доходов населения покупательская активность смещается во все более дешевые сегменты рынка жилья.

Спрос

В Подмосковье итоги ноября оказались лучше ожиданий риелторов благодаря более активной второй половине месяца. Количество сделок по отношению к октябрю при изначальных прогнозах их дальнейшего снижения выросло на 4%, а число авансов – на 9%.

Но это «средняя температура по больнице. Так, в ближайшем Подмосковье в ноябре число сделок уменьшилось примерно на 3%, а средний за месяц рост уровня спроса обеспечен за счет повышения активности рынка в среднем и дальнем Подмосковье. В целом же, уровень спроса по сравнению с ноябрем 2018 г. снизился на 8-10%, однако есть надежда, что активизация спроса на рынке «вторички» Подмосковья еще некоторое время сохранится, что позволит приблизиться к прошлогодним показателям, но точно не превзойти их.

За первые две недели декабря 2019 г. спрос вырос на 10-15% по сравнению с первой половиной ноября. Впрочем, это небольшое достижение - начало ноября было провальным в плане спроса, так что об ажиотаже в преддверии Нового года говорить не приходится.

Предложение

Благодаря небольшому оживлению спроса в ноябре общий объем предложения на рынке вторичной недвижимости Московской области впервые за последние месяцы снизился – пусть всего лишь и на 1,5%. Число лотов, впервые вышедших на рынок в ноябре, также уменьшилось – на 9%. При этом общий объем предложения на 16% превышает уровень ноября прошлого года, а количество объектов, впервые появившихся на рынке, - на 10%

Причины такого положения дел все те же: уровень спроса осенью 2019 г. на порядок ниже прошлогоднего. А удалось ли на долгое время переломить тенденцию затоваривания рынка или же это только временный всплеск активности, станет ясно в ближайшие месяцы.

Цены

В Подмосковье в конце ноября 2019 г. средний бюджет покупки составил 5,97 млн руб. – это на 1,7% больше, чем в октябре. Стоимость квартир экономкласса увеличилась на 1,5% до 4,27 млн руб., в комфортклассе цены остались на октябрьском уровне (5,87 млн), а бизнес-класс подорожал на 2,2% до 8,35 млн руб.

По сравнению с ноябрем 2018 г. средняя стоимость подмосковной «вторички» выросла на 8,4%. В «экономе» цены увеличились на 8,2%, в сегменте комфорткласса - на 8,3%, в бизнес-классе – на 4,3%.

Средний размер скидки на вторичном рынке области в ноябре составил 6,6%. Это лишь на 0,1% больше, чем в октябре, и на 0,8 % больше, чем годом ранее. При этом в городах, расположенных в непосредственной близости от МКАД, уровень скидок в ноябре не превышал отметку в 3%. Кроме того, скидку в 4-5% могут считать большой удачей покупатели вторичной недвижимости в многоквартирных домах, сданных в эксплуатацию в последние 5-10 лет.

Срок экспозиции квартир, по данным Гильдии риелторов Московской области, в ноябре остался на октябрьском уровне (62 дня). Годом ранее, когда спрос был на порядок выше, вторичные квартиры продавались быстрее – в среднем за 54 дня.

По итогам 2019 года, снижение ипотечных ставок перестает быть палочкой-выручалочкой для рынка жилья. В 2019 г. ставки по кредитам на покупку «вторички» ушли ниже 9% годовых, однако этого оказалось недостаточно, чтобы предотвратить снижение спроса. Впрочем, если бы ставки остались на весенних максимумах, рынку было бы намного хуже.

Источник информации: <http://irn.ru/>

Вывод:

В Подмоскovie итоги ноября оказались лучше ожиданий риелторов благодаря более активной второй половине месяца. Количество сделок по отношению к октябрю при изначальных прогнозах их дальнейшего снижения выросло на 4%, а число авансов – на 9%.

За первые две недели декабря 2019 г. спрос вырос на 10-15% по сравнению с первой половиной ноября. Впрочем, это небольшое достижение - начало ноября было провальным в плане спроса, так что об ажиотаже в преддверии Нового года говорить не приходится.

Благодаря небольшому оживлению спроса в ноябре общий объем предложения на рынке вторичной недвижимости Московской области впервые за последние месяцы снизился – пусть всего лишь и на 1,5%. Число лотов, впервые вышедших на рынок в ноябре, также уменьшилось – на 9%. При этом общий объем предложения на 16% превышает уровень ноября прошлого года, а количество объектов, впервые появившихся на рынке, - на 10%

Причины такого положения дел все те же: уровень спроса осенью 2019 г. на порядок ниже прошлогоднего. А удалось ли на долгое время переломить тенденцию затоваривания рынка или же это только временный всплеск активности, станет ясно в ближайшие месяцы.

В Подмоскovie в конце ноября 2019 г. средний бюджет покупки составил 5,97 млн руб. – это на 1,7% больше, чем в октябре. Стоимость квартир экономкласса увеличилась на 1,5% до 4,27 млн руб., в комфортклассе цены остались на октябрьском уровне (5,87 млн), а бизнес-класс подорожал на 2,2% до 8,35 млн руб.

По сравнению с ноябрем 2018 г. средняя стоимость подмосковной «вторички» выросла на 8,4%. В «экономе» цены увеличились на 8,2%, в сегменте комфорткласса - на 8,3%, в бизнес-классе – на 4,3%.

Средний размер скидки на вторичном рынке области в ноябре составил 6,6%. Это лишь на 0,1% больше, чем в октябре, и на 0,8 % больше, чем годом ранее. При этом в городах, расположенных в непосредственной близости от МКАД, уровень скидок в ноябре не превышал отметку в 3%.

Срок экспозиции квартир, по данным Гильдии риелторов Московской области, в ноябре остался на октябрьском уровне (62 дня). Годом ранее, когда спрос был на порядок выше, вторичные квартиры продавались быстрее – в среднем за 54 дня.

По итогам 2019 года, снижение ипотечных ставок перестает быть палочкой-выручалочкой для рынка жилья. В 2019 г. ставки по кредитам на покупку «вторички» ушли ниже 9% годовых, однако этого оказалось недостаточно, чтобы предотвратить снижение спроса. Впрочем, если бы ставки остались на весенних максимумах, рынку было бы намного хуже.

5 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 5.1.1. Градация ликвидности имущества

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

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

Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Неразвитый

Привлекательность местоположения	Низкая
Физические характеристики (состояние) объекта	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Малогабаритная
Иные факторы	-

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

6 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.

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 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 7.1.1. 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 сервитут, 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 «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»

7.2 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».

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

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

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.

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.

7.3 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).

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 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 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Фрязино, просп. Мира, 22	Фрязино, Полевая ул., 11	Фрязино, Полевая ул., 4	Фрязино, Полевая ул., 2
Источник информации	https://fryazino.cian.ru/sale/flat/224404096/	https://fryazino.cian.ru/sale/flat/224591648/	https://fryazino.cian.ru/sale/flat/232356003/	https://fryazino.cian.ru/sale/flat/233959067/
Контактная информация	+7 966 301-12-67	+7 909 642-88-25	+7 910 002-45-05	+7 495 363-16-16
Цена предложения	4 000 000	4 100 000	4 200 000	4 250 000
Цена за 1 кв. м	63 492	67 993	70 000	72 034
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Фрязино	Фрязино	Фрязино	Фрязино
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель	Панель
Этаж	2	8	6	4
Этажность здания	12	9	9	9
Площадь, кв. м	63,00	60,30	60,00	59,00
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние

8.2 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. По данным справочника СРД №25 2019[1], корректировка на торг для жилой недвижимости составляет 8,2%. В качестве корректировки на уторговывание принималось значение в размере (-8,2%).

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.- Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	5,1	7,3	5,4	8,5	5,3	9,4	6,3	10,4	10,9
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-14 (12,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-10 (9,5)	-	10-12 (11)	-	11-12 (11,5)	-	10-13 (11,5)	12-13 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	9-10 (9,5)	12-14 (13)
Тверь	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2019 г.	5,3	8,2	6,2	10,0	6,3	10,2	7,5	10,9	11,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2019 г.	4-7 (5,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Корректировка на 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 (АН "Домашний

консультант", Валерий Зимин, 8-916-839-64-24; АН "Триумфальная арка", Елезева Ольга, 8-916-027-27-84; АН "Кутузовский проспект", Хомич Наталья, 8-916-969-29-55). Величина корректировки составляет от 3 до 5% в зависимости от сложности Альтернативы.

Корректировка на материал стен дома.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

По данным «Справочник оценщика недвижимости-2019 «Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А.»

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

Таблица 53

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог				
		кирпичные стены	деревянные стены	шлакоблочные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,43	1,18	1,08	1,04
	деревянные стены	0,70	1,00	0,82	0,75	0,73
	шлакоблочные стены	0,85	1,21	1,00	0,91	0,89
	панельные/блочные стены	0,93	1,33	1,09	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,37	1,13	1,03	1,00

Корректировка на этаж.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на этаж расположения – это отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания. Корректировки были введены на основании "Справочника оценщика недвижимости", Квартиры, под ред. Л. А. Лейфера, 2019 год.

Матрица коэффициентов

Таблица 86

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,07
	последний этаж	0,96	1,00	1,03
	первый этаж	0,93	0,97	1,00

Корректировка на этажность.

Корректировка на этажность определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами Московского региона (АН "Домашний консультант", Валерий Зимин, 8-916-839-64-24; АН "Триумфальная арка", Елезева Ольга, 8-916-027-27-84; АН "Кутузовский проспект", Хомич Наталья, 8-916-969-29-55). Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

Корректировка на общую площадь.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Информация для расчета корректировки на общую площадь согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости-2019 «Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А.». Ниже в таблице приведен расчет

Матрицы коэффициентов

Таблица 71

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,07	1,11	1,16	1,18
	30-40	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	40-50	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	50-65	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	65-80	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Таблица 72

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

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 8.2.1. 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 -2000	от -3000	от -6000	от -8000	от -10000
Под чистовую отделку	от 2000	от 0	от -1000	от -4000	от -6000	от -8000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 3000	от 1000	от 0	от -3000	от -5000	от -7000
Хорошее состояние	от 6000	от 4000	от 3000	от 0	от -2000	от -4000
Отличное (евроремонт)	от 8000	от 6000	от 5000	от 2000	от 0	от -2000
Ремонт премиум класса	от 10000	от 8000	от 7000	от 4000	от 2000	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 градусов; - 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:

$$K = \frac{(1 - \frac{s_i}{\sum_{i=1}^n (s_i + 1)})}{\sum_{i=1}^n (1 - \frac{s_i}{\sum_{i=1}^n (s_i + 1)})}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.3 Выведение 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:

3 455 676 (три миллиона четыреста пятьдесят пять тысяч шестьсот семьдесят шесть) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.3.1. 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 обл, Фрязино, Мира пр-кт, 20А, кв 148	Фрязино, просп. Мира, 22		Фрязино, Полевая ул., 11		Фрязино, Полевая ул., 4		Фрязино, Полевая ул., 2	
Цена предложения	—	4 000 000		4 100 000		4 200 000		4 250 000	
Цена за 1 кв. м	—	63 492		67 993		70 000		72 034	
Уторговывание	—	-7,3%		-7,3%		-7,3%		-7,3%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м., руб.	—	58 857		63 030		64 890		66 775	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%
Этаж	1	2	-7,0%	8	-7,0%	6	-7,0%	4	-7,0%
Этажность здания	9	12	0,0%	9	0,0%	9	0,0%	9	0,0%
Площадь, кв. м	63,00	63,00	0,0%	60,30	0,0%	60,00	0,0%	59,00	0,0%
Общая процентная поправка		-14,3%		-14,3%		-14,3%		-14,3%	
Физическое состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	-3 000	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	-3 000	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	-3 000	Хорошее состояние	-6 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		51 413		55 270		56 990		55 733	
Весовые коэффициенты		0.25		0.25		0.25		0.25	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								54 852	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								3 455 676	

9 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 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	3 455 676	1,0	3 455 676
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, г. Фрязино, пр-кт Мира, д. 20а, кв. 148, составляет: 3 455 676 (три миллиона четыреста пятьдесят пять тысяч шестьсот семьдесят шесть) рублей

10 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:

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

где,

$C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции ($t_{л}$), 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);

$K_{е}$ – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина $t_{д}$, 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 6,34% (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 10.1.1. 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 10.1.2. 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 степенью специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,85.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	3 455 676
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	6,34
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)	2 907 951

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 область, г. Фрязино, пр-кт Мира, д. 20а, кв. 148, составляет: 2 907 951 (два миллиона девятьсот семь тысяч девятьсот пятьдесят один) рубль

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

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

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

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

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

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

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Техническая документация;
- Заявка;
- Выписка из ЕГРН;

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».

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).

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

Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0780R/776/30194/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/30194/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

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

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

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

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

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

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

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

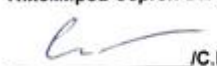
Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «11» сентября 2019 г. и действует до «10» сентября 2020г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»


/А.С. Шувалов/

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

Страхователь:
Тихомиров Сергей Валерьевич


/С.В. Тихомиров/

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, «05» сентября 2019 г.

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006282-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Тихомирову Сергею Валерьевичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор  А.С. Бункин

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

ОАО «Сбербанк России», 125009, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, 10/12, 10-й этаж, 10-01 кабинет. Контактный центр: 8 (800) 707-08-88. Сайт: sberbank.ru



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

в интересах
оценщиков

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 32358
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

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

о том, что

Тихомиров Сергей Валерьевич

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 25.10.2019 года за
регистрационным номером № 2731**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№006282-1 от 16.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25.10.2019 г.

Дата составления выписки 25.10.2019 г.

Первый вице-президент

В.И. Лебединский

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

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772401315988

Документ о квалификации

Регистрационный номер

3292

Город

Москва

Дата выдачи

12.02.2015

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Тихомиров

Сергей Валерьевич

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

НОУ ВПО "МАОК" по дополнительной
профессиональной программе "Оценка собственности:
оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Решением от

12.02.2015 г. Протокол № 09

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



Председатель комиссии

Е. И. Нейман

Руководитель

Е.М. Трейгер

Секретарь

И.М. Захарчук



ДОВЕРЕННОСТЬ № 160/2

г. Москва

«24» апреля 2020 г.

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

настоящей доверенностью уполномочивает Оценщика I категории Тихомирова Сергея Валерьевича, паспорт 46 11, № 323289, выдан: ТП №2 в гор. Мытищи ОУФМС России по Московской обл. в Мытищинском р-не, код подразделения 500-085, дата выдачи: 31.03.2011 г.

подписывать от имени Общества результаты работ по оценке, а именно Отчеты об оценке, а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана сроком на год.

Подпись Тихомирова С.В.

_____ удостоверяю,

Генеральный директор
ООО «ЭсАрдЖи-Ипотечный центр»

_____ М.Х. Абдуллин

М.П.



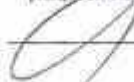
ООО «ЭсАрдЖи-Ипотечный центр»
105082, Россия, г. Москва
ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
тел./факс: +7 (495) 797-30-31
www.srgroup.ru

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Линия ЦБ РФ СЧ №1083
Россия, 121087, г. Москва,
Багратионовский проезд, дом 7,
корп. 11тел.: 8 (495) 967-17-81

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНОЧНОЙ
КОМПАНИИ
№ ПОО - 0010324041 от «18» апреля 2019 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ			
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Ипотечный центр»			
Юридический адрес: 105082, г. Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 75 СТРОЕНИЕ 11, ОФИС 304			
Фактический адрес: 105082, г. Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 75 СТРОЕНИЕ 11, ОФИС 304			
Серия и номер свидетельства ОГРН: 77 010369260		Номер ОГРН: 5087746296710 присвоен: 23.10.2008 ИНН: 7705860470	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный центр»			
ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛЬ: Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности.			
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются не противоречащие законодательству государственные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности;			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по всем страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования), в т.ч.		100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 коп.)	
		ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда		100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 коп.)	45 000 руб. 00 коп. (Сорок пять тысяч рублей 00 коп.)
По страхованию ответственности за нарушение договора на проведение оценки		100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 коп.)	45 000 руб. 00 коп. (Сорок пять тысяч рублей 00 коп.)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,03% (годовой)	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ		90 000 руб. 00 коп. (Девяносто тысяч рублей 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
По одному страховому случаю:		100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 коп.)	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):			
Не установлена			
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:			
Российская Федерация			
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:			
с 00 ч. 00 мин. 18.04.2019 г. до 24 ч. 00 мин. 17.04.2022 г.			
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:			
☐ Единовременно ☒ В рассрочку:			
1-й взнос в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. оплатить до «06» мая 2019 г.	2-й взнос в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. оплатить до «18» апреля 2020 г.	3-й взнос в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. оплатить до «18» апреля 2021 г.	4-й взнос в размере :
9. ПРОЧЕЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан немедленно сообщать Страховщику о событии, являющемся страховым случаем, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня, когда Страхователем стало известно о таком событии. 9.2. Случай признается страховым, если: 9.2.1. действия (бездействия) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были документально зафиксированы в течение срока действия Договора страхования. При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора.			

 / Абрам М.Х.

 / Задина Н.Д.

Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утере и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки.

9.2.2. Факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтвержден решением суда об опровержении оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом).

9.2.3. требования Выгодоприобретателя о возмещении ущерба предъявляются к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателя в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признака Страховщиком в досудебном (несудебном) порядке или установленна вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателем был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полисса).

9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения исполненной в установленные сроки страховой премии (выплат).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для предоставления с официальными представителями. Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовое основание обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zetta.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

Стороны договорились о том, что на денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полиссе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полиссе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полиссе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полисс составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Закладывая Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015г. <http://zetta.ru/documents/info/obligations-rules> являются неотъемлемой частью настоящего Полисса (Договора).

Страхователь/Представитель Страхователя: Генеральный директор ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный центр» Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полисса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, являются Полиссом (договором страхования), прилагаемых и дополнительных соглашений к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, обязательных для страховых организаций, предоставляющих услуги в данном объеме. /Абдуллин М.Х./	Представитель ООО «Зетта Страхование»: Директор филиала ООО «Зетта Страхование» "Московский" Директор филиала ООО «Зетта Страхование» "Московский" Зайцева Н.Э. Должность: *010810/19 от «18» апреля 2019 М.П.
--	--


/Абдуллин М.Х./


/Зайцева Н.Э./

Информационное письмо

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

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

№ п/п	ФИО	Сведения о членстве в СРОО	Сведения о полисе (договоре) страхования ответственности
1.	Тихомиров Сергей Валерьевич	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», дата вступления: 25.10.2019 г., регистрационный номер 2731	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30194/19, дата выдачи: 05.09.2019 г., страховая сумма: 5 000 000 руб., срок действия полиса: с 11.09.2019 г. по 10.09.2020 г.
2.	Волкова Татьяна Сергеевна	Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков, дата вступления 14.05.2019 г., регистрационный номер 01186	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30129/19, дата выдачи: 24.06.2019 г., страховая сумма: 5 000 000 руб., срок действия полиса: с 24.06.2019 г. по 23.06.2020 г.
3.	Нелидина Марина Юрьевна	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, дата вступления 27.06.2019 г., регистрационный номер 3972	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30333/19, дата выдачи: 13.12.2019 г., страховая сумма: 5 000 000 руб., срок действия полиса: с 13.12.2019 г. по 13.12.2020 г.
4.	Калаханова Камилла Альбертовна	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, дата вступления 17.09.2019 г., регистрационный номер 3983	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30180/19, дата выдачи: 22.08.2019 г., страховая сумма: 5 000 000 руб., срок действия полиса: с 22.08.2019 г. по 21.08.2020 г.
5.	Маршалкина Мария Владимировна	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, дата вступления 23.09.2019 г., регистрационный номер 3984	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30167/19, дата выдачи: 22.08.2019 г., страховая сумма: 5 000 000 руб., срок действия полиса: с 22.08.2019 г. по 21.08.2020 г.
6.	Неволин Антон Ильич	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, дата вступления 12.08.2019 г., регистрационный номер 3978	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30334/19, дата выдачи: 13.12.2019 г. страховая сумма: 5 000 000 рублей, срок действия полиса: с 13.12.2019 г. по 12.12.2020 г.
7.	Абдуллин Марат Харьясович	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, дата вступления 13.09.2019 г., регистрационный номер 3982	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30035/20, дата выдачи 20.02.2020, срок действия полиса с 20.02.2020 по 19.02.2021, страховая сумма 50 000 000

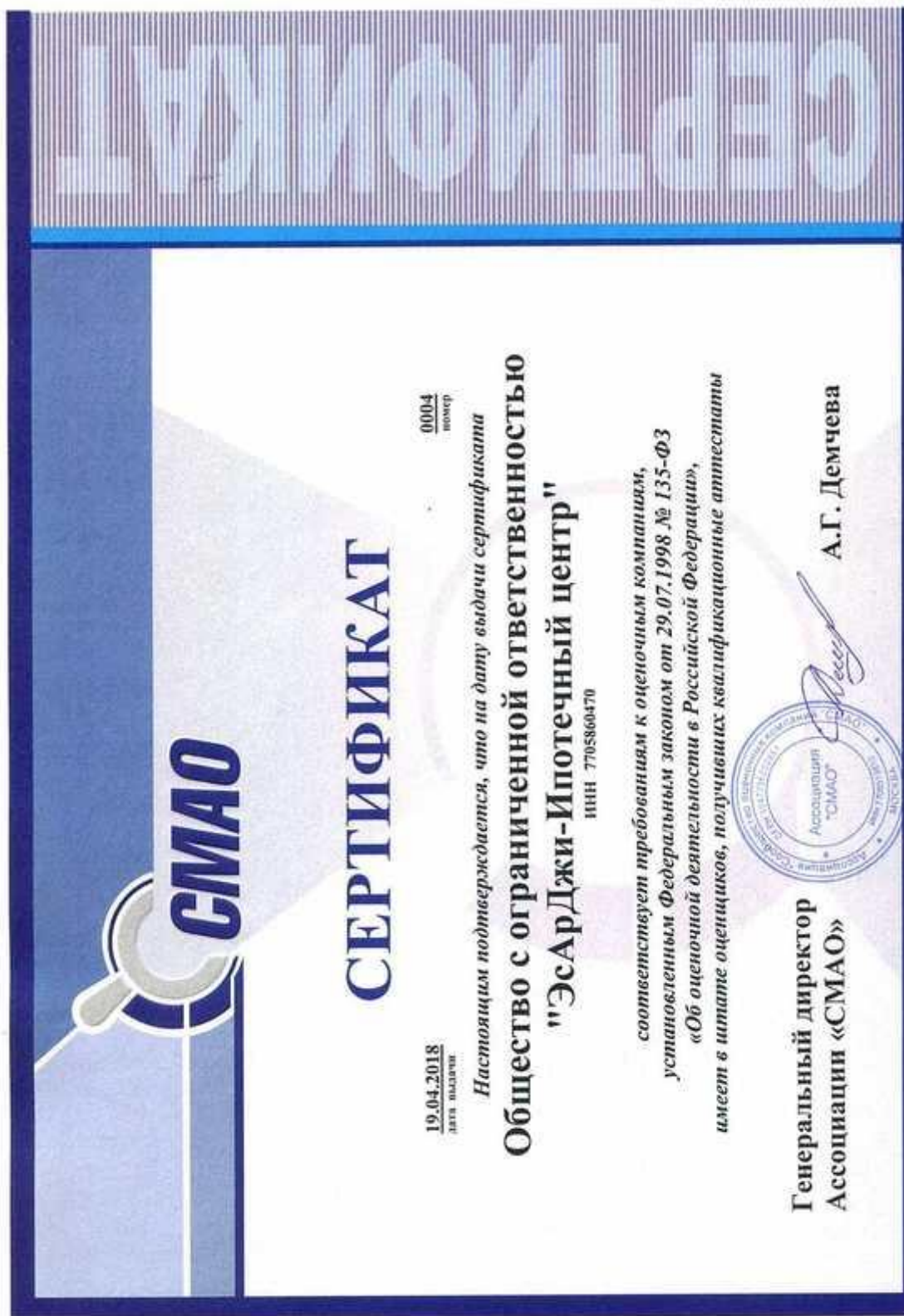
Сведения о страховании ответственности ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный центр»: наименование страховой компании - ООО «Зетта Страхование», страховой полис № №ПОО-0010324041 от 18.04.2019 г., срок действия: с 18.04.2019 г. по 17.04.2022 г., страховая сумма: 100 000 000 рублей.

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный центр»



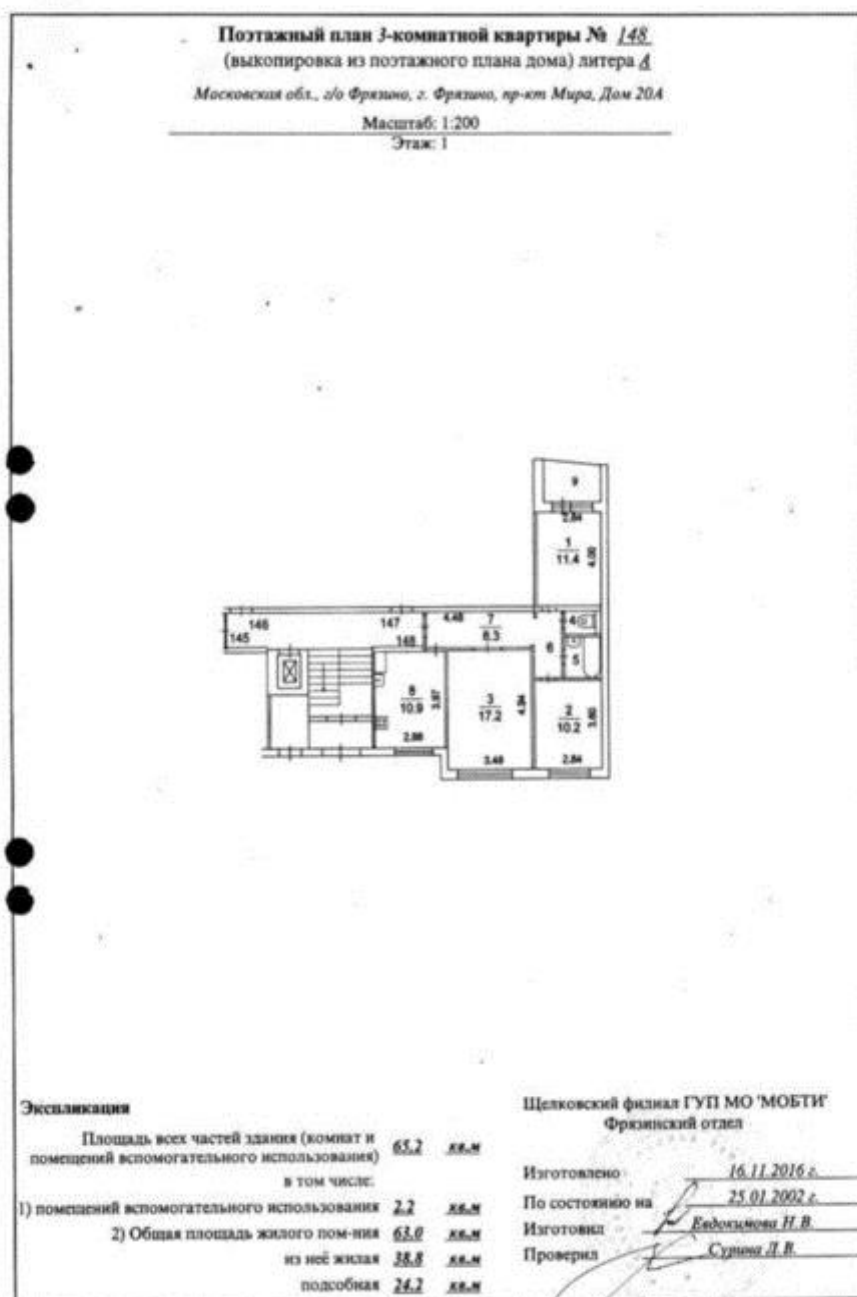
М.Х. Абдуллин





Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Техническая документация



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, лотера)
1	1	2	3
1	Козлова Ирина Сергеевна <i>(не указано)</i>	Свидетельство о гос. регистрации № 50-01.44-02.2002-0497.01 от 29.04.2002	1/2
2	Козлова Александра Михайловна	Свидетельство о гос. регистрации № 50-01.44-02.2002-0497.04 от 29.04.2002	1/4
3	Козлова Мария Михайловна	Свидетельство о гос. регистрации № 50-01.44-02.2002-0497.01 от 29.04.2002	1/4

II. Экспликация площади квартиры

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещений	Формула подсчета площади помещений	Площадь всех частей здания (включая и помещений вспомогательного использования)	В том числе				Площадь помещений вспомогательного использования с коэф.	Высота	Средняя высота помещений или переопределенная площадь
						Общая площадь, жилая помещений	из них		Площадь помещений вспомогательного использования с коэф.			
							жилая	подсобная				
А	1	1	жилая		11,4	11,4	11,4					2,65
А	2	2	жилая		10,2	10,2	10,2					
А	3	3	жилая		12,2	12,2	12,2					
А	4	4	туалет		1,0	1,0			1,0			
А	5	5	ванная		2,7	2,7			2,7			
А	6	6	коридор		3,3	3,3			3,3			
А	7	7	коридор		6,3	6,3			6,3			
А	8	8	кухня		10,9	10,9			10,9			
А	9	9	лоджия		2,2					4,4 (К=0,5)		
			Итого:		65,2	63,0	38,8	24,2	2,2			

Заявка

Задание на оценку (недвижимое имущество)

Объект оценки:	(в случае большого количества объектов оценки прилагается перечень таких объектов, заверенный Заказчиком)	
Описание объекта оценки Квартира	Характеристика	
	Заполняется сотрудником Банка	ЕГРН, поэтажный план, экспликация
Общая информация		
Наименование объекта оценки (согласно правоустанавливающим документам, с указанием всех составных частей оцениваемого объекта)	Квартира	Проверка не требуется
Адрес расположения объекта оценки (согласно правоустанавливающей документации)	Московская область, г. Фрязино, пр-кт Мира, д. 20а, кв. 148	Проверка не требуется
Кадастровый номер оцениваемого объекта(ов) и его составных частей (при наличии)	50:44:0020202:2046	Проверка не требуется
Дополнительная информация для объекта оценки - квартира		
Оценка прав ДДУ (указывается негатив по застройщику) Перспективы завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию	-	В случае несоответствия указать корректные данные
Наличие обременений и ограничений на оцениваемую квартиру	-	Проверка не требуется
Оцениваемые права:	Право собственности	
Цель оценки:	Установление начальной продажной стоимости залога в процедуре банкротства	
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Подготовка порядка реализации в процедуре банкротства	
Дата оценки**:	« » _____ 20 г.	
Срок проведения оценки***:	с « » _____ 20 г. по « » _____ 20 г.	
Дата представления отчетов об оценке Представителю Заказчика****	« » _____ 20 г.	
Стоимость услуг по оценке, в том числе НДС 18% / НДС не облагается, рублей РФ*****	_____ рублей	
Осмотр объекта	Внешний осмотр	
Контактная информация для организации осмотра	-	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	-	
Дополнительная информация по объекту оценки	Состояние неудовлетворительное, требуется косметический ремонт.	
Представитель Банка ВТБ (ПАО) 28.05.2020  Е.А. Шапова		

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 03.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(на объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего листов выписки: _____
03.07.2019 № 99/2019/270471785			
Кадастровый номер:			50:44:0020202:2046

Номер кадастрового квартала:	50:44:0020202
Дата присвоения кадастрового номера:	11.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 310-089-369
Адрес:	Московская область, г Фрязино, пр-кт Мира, д 20а, кв 148
Площадь:	63
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	3490713.45

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>---</u>	Всего листов выписки: <u>---</u>
03.07.2019 № 99/2019/270471785		
Кадастровый номер: <u>50:44:0020202:2046</u>		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:44:0020202:213	
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:		
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилых домов социального использования или нежилых домов коммерческого использования:		
данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение		
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
03.07.2019 № 99/2019/270471785		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 50:44:0020202:2046		

Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	БАНК ВТБ 24 (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) ИНН 7710353606

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение		
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
03.07.2019 № 99/2019/270471785		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 50:44:0020202:2046		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Бадеев Павел Николаевич	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/014-50/014/800/2016-536/4 от 30.12.2016	
Ограничение прав и обременение объектов недвижимости:		
3. Вид:	Залог в силу закона, песь объект	
3.1.1. дата государственной регистрации:	30.12.2016	
номер государственной регистрации:	50-50/014-50/014/800/2016-537/1	

	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.12.2016 на 182 мес.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ПАО Банк ВТБ, ИНН: 7702070139
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры от 16.12.2016, удостоверил Крылов А.Л. нотариус нотариального округа города Фрязино Московской области 16.12.2016, реестровый номер 1-2230
	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации на: Московская область, г.Фрязино, просп.Мира, д.20а, кв.148, зал № 50-44-0020202-2046, Квартира, назначение: жилое, площадь 63 кв.м., этаж: 1
3.1.2.	дата государственной регистрации:	11.06.2019
	номер государственной регистрации:	50-44-0020202-2046-500142019-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Щелковского РОСП УФССП России по Московской области Буриашева Б.А. к и/п 50934/19/50046-ИП от 07.06.2019 №141017844/5046
	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Правоустанавливающие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН

Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

The screenshot displays a real estate listing for a 3-bedroom apartment. The main title is "3-комн. квартира, 63 м²" (3-bedroom apartment, 63 m²). Below the title, it specifies the location: "Московская область Фрязино, просп. Мира, 22" (Moscow region, Fryazino, Prospekt Mira, 22). The listing includes a large photo of the apartment interior, showing a room with a window and a wooden floor. To the right of the main photo, there is a vertical strip of smaller photos showing different parts of the apartment. Below the photos, the following details are listed: "63 м² Общая" (63 m² Total), "40 м² Жилая" (40 m² Living), "7 м² Кухня" (7 m² Kitchen), "2 из 12 Этаж" (2 of 12 Floor), and "1974 Построен" (Built in 1974). On the left side of the listing, there is a section titled "Акция: ИПОТЕКА" (Offer: MORTGAGE) with the text "Ваши реальные ипотечные ставки" (Your real mortgage rates) and a button "Узнать онлайн" (Find out online). Below this, there is a section titled "3-комн. квартира, 63 м²" with the text "Московская область Фрязино, просп. Мира, 22" and a button "На карте" (On the map). At the bottom of the listing, there is a button "19 фото" (19 photos). To the right of the listing, there is a section titled "4 000 000 Р" (4,000,000 R) with a green arrow pointing up and the text "63 492 Р/м²". Below this, there is a section titled "Следите за изменением цены" (Follow price changes) with a button "Свободная продажа, возможна ипотека" (Free sale, mortgage possible). Below this, there is a section titled "+7 994 222-40-56" with a green arrow pointing up and the text "СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру". Below this, there is a section titled "PRO ТИМ" (PRO TIM) with the text "Агентство недвижимости На рынке с 2012 года Еще 41 объект". To the right of the listing, there is a section titled "«Мояловский парк» от ПИК" (Myolovskiy park from PIK) with a photo of a building and the text "Квартиры с отделкой от 3.1 млн руб. 10 мин. пешком до м. «Окская». Проточная инфраструктура. Ключи в 2020 году. Выгода 100 000 рублей. +7 (495) 134-81-35". Below this, there is a section titled "ЖСК «Риалда»" (JSC "Rialda") with a photo of a building and the text "Начи лето по новому! Сила 2-комнатная".

fyazino.cian.ru/sale/flat/224591648/

Mail.Ru Поиск в Интернете Photo editor [PSM... Яндекс Почта обрезать фото онл... New Balance 574

3-комн. квартира, 60,3 м²

Московская область Фрязино Полевая ул. 11 На карте

В избранное Избранное Показать

Ипотечная ставка
за прошлый
месяц - 8,21%

Ипотека онлайн

4 100 000 ₽ + 67 993 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 901 129-46-78

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Заранее В сообщении показан предварительный номер.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставляйте отзыв после звонка

Написать сообщение

Орион
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года

Владимир Асташкин
Нет отзывов

Получите ONLINE!
Ключи в этом году! Лучший застройщик ЖК комфорт класса 2019 года. Скидка до 3%
+7 (495) 258-81-63

Ключи в этом году! Лучший застройщик ЖК комфорт класса 2019 года. Скидка до 3% ПОСЛУШАЙТЕ КВАРТИРЫ

ООО «Старлайн-Спартан». Скидка до 30.06.2020. Подробности и пр. декларация на территории 2018 г. Объект одержал победу в номинации «Лучший застройщик ЖК комфорт-класса Москвы» премии «Urban Award»



18 фото

60,3 м ²	43 м ²	7 м ²	8 из 9	1976
Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен

fyazino.cian.ru/sale/flat/232356003/ | Mail.Ru | Поиск в Интернете | Photo editor | PictM... | Яндекс | Почта | обрезать фото онл... | The Adobe Photoshop... | К | Кула трелка на ча... | New Balance 574 (B...

3-комн. квартира, 60 м²

Московская область Фрязино Полевая ул. 4 На карте

В избранное | В избранное | Показать

В: Планировка 16 фото

60 м² Общая Жилая 44 м² Кухня 8 м² 6 из 9 Этаж

Средняя ставка за прошлый месяц - 8,21%

Ипотечка онлайн

4 200 000 ₽ 70 000 Б/м²

Покупаете в ипотеку? Следить за изменением цены

+7 981 333-96-23

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите В объявлении показан временный номер

Покупателя, о котором мы написали это объявление на Циан.И оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

PRO Дом на Скале Агентство недвижимости На рынке с 2008 года Еще 48 объектов

ЖК D1 Небоскребы бизнес класса, с отделкой от 9,8 млн. Введен % по ипотеке на объект 2 этаж от м.Дмитровская. +7 (495) 162-34-62

Ипотека от ПАО ВТБ. Лицензия № 1000 от 06.07.2013. Акции до 30.06.2020. Предложение ограничено. Подробности и проектная декларация на сайте st-portal. Застройщик ТПУ «ДМИТРОВСКИЙ».

Квартал «Матч Пойнт» Доставка на МКАД от 5000 руб.

fyuzino.cian.ru/sale/flat/233959067/

Mail.Ru Поиск в Интернете Photo editor | PicM... Яндекс Почта обрезать фото онл... The Adobe Photoshop... K Кула прелка на ча... New Balance 574 (

3-комн. квартира, 59 м²

Московская область, Фрязино, Полевая ул. 2 На карте

В избранное Избранное

Средняя ставка за прошлый месяц - 8.21%

Ипотека онлайн

Понравилось

15 фото



59 м² Общая

41 м² Жилая

8 м² Кухня

4 из 9 Этаж

1972 Построен

4 250 000 Р 72 034 Р/м²

Получите в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 981 333-92-80

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. Оставьте отзыв после звонка

PRO Мир Жилья Агентство недвижимости На рынке с 2011 года Еще 305 объектов

Holland park от ПИК 5 мин. пешком до м. «Спартак». Панорамные виды на реку. Благоустроенная набережная. Выгода 100 000 рублей! +7 (495) 134-60-76

Холланд парк. Купите квартиру онлайн и получите выгоду 100 000 руб. Акция действует до 30.06.2020. Проектная декларация размещена на сайте проекта/пр. Застройщик ООО «Спартак».

ЖК «Большое Путилово» Офис продаж: отбейте Руден в стилиш

выберите со скидкой