

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ВиП-Консалтинг»

150049, г. Ярославль, ул. Саттыкова-Щедрина, д. 111, оф. 8, телефон (4852) 52-21-55, vip522155@mail.ru

ОТЧЕТ № 2170221-V9

об оценке квартиры

Адрес: Московская область, г. Электросталь,
ул. Победы, д. 1, корп. 2, кв. 101

Дата определения стоимости: 17.02.2021

Заказчик: Банк «Возрождение» (ПАО)

Исполнитель: ООО "ВиП-консалтинг"

Дата составления: 18.02.2021

Ярославль • 2021



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ
1.1	Задание на оценку
1.2	Применяемые стандарты оценки
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике
1.4	Основные факты и выводы
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
3.1	Описание Объекта оценки
3.2	Определение физического износа здания
3.3	Место расположения Объекта оценки
3.4	Фотографии Объекта оценки
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ
6.1	Основные этапы процесса оценки
6.2	Основные понятия и терминология
6.3	Выбор подходов к оценке
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
7.1	Выбор объектов-аналогов
7.2	Обоснование корректировок
7.3	Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
9	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР
10	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ
	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА
	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ



1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира 43,20 кв. м), расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Победы, д. 1, корп. 2, кв. 101
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (квартира 43,20 кв. м), расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Победы, д. 1, корп. 2, кв. 101 Кадастровый/условный номер: 50:46:0030101:1855
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/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 03.02.2021
Наличие ограничений (обременений)	№ 50-50-46/048/2013-151 от 20.12.2013 (Залог в силу закона) https://rosreestr.gov.ru/
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Обращение взыскания на предмет залога и ее реализации на торгах.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	17.02.2021
Период проведения оценки	С - по 18.02.2021
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства,

АО «БМ-Банк»
КОПИЯ ВЕРНА

19. 01. 2022

Ведущий юрист-консульт
ОПОИОФЗ УПОСП ЮД

подпись _____
Н.Н. Сирота

ООО «ВиП-Консалтинг»
(4852) 52-21-55

Параметр	Значение
	если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было удержания или долговых обязательств под заказчиком, если иное не оговорено специально. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, стоимость помещений не подлежит обложению налогом на имущество. Поэтому при расчете стоимости помещений учитывается.
Особенности осмотра объекта	Осмотр не проводился
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 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 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)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией «СРО Ассоциация "РОО"» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 7, ФСО № 9).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9) обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 125.1 ГК РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции).



ОТЧЕТ 2170221-V9 от 18.02.2021

ООО «ВиП-Консалтинг»
(4852) 52-21-55

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "ВиП-консалтинг", ИНН 760405 от 03.05.2001
Место нахождения Исполнителя	150014, г. Ярославль, ул. Лисицына, д. 1
Почтовый адрес Исполнителя	150049, г. Ярославль, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 1
Банковские реквизиты Исполнителя	Р/сч 40702810018680000236 филиал акционерное общество) в г.Воронеж БИК 042007855
Контактная информация	Тел./факс (4852)52-21-55, vip522155@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №№5120 PL016' газовой промышленности "Согт" рублей, дата выдачи: 15.05.2020 26.05.2021.
Оценщик	Долгова Екатерина Вячеславовна Почтовый адрес: 150064, г. Ярославль, ул. Строителей, д. 19, кв. 127 Трудовой договор: № №27 от 01.05.2020 E-mail: rigula@yandex.ru Номер контактного телефона: 8 (4852) 52-21-55
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№334396 НОУ ДПО И "Конверсия" Дата начала стажа деятельности: 26.07.2020
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости Дата выдачи аттестата: 26.07.2020
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации	СРО Ассоциация "РОО", д. св-ва 22.07.2020, номер в реестре: 22.07.2020
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО АльфаСтрахование, страховая сумма: 5 000 000 руб. действия полиса: с 21.06.2020
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ привлекаются специалисты, помимо оценщика
Заказчик	Банк «Возрождение» (ПАО)



ОТЧЕТ 2170221-V9 от 18.02.2021

ООО «ВиП-Консалтинг»
(4852) 52-21-55

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "ВиП-консалтинг", ИНН 7604053985, ОГРН 1027600695980 от 03.05.2001
Место нахождения Исполнителя	150014, г. Ярославль, ул. Лисицына, д.42, кв.7
Почтовый адрес Исполнителя	150049, г. Ярославль, ул. Салтыкова-Щедрина, д.111/13, кв.8
Банковские реквизиты Исполнителя	Р/сч 40702810018680000236 филиал №3652 Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г.Воронеже к/сч 30101810545250000855 БИК 042007855
Контактная информация	Тел./факс (4852)52-21-55, email: rigula@yandex.ru; vip522155@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №№5120 PL0169, выдан АО Страховое общество газовой промышленности "Согаз", страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 15.05.2020, срок действия: с 27.05.2020 по 26.05.2021.
Оценщик	Долгова Екатерина Вячеславовна Почтовый адрес: 150064, Ярославская обл., г.Ярославль, ул.Строителей, д.19, кв.127 Трудовой договор: № №27 от 01.04.2011 E-mail: rigula@yandex.ru Номер контактного телефона: +79159748452
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№334396 НОУ ДПО Институт повышения квалификации "Конверсия" Дата начала стажа деятельности в оценке: 01.04.2011
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № 006937-1 Дата выдачи аттестата: 26.03.2018
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО Ассоциация "РОО", дата вступления 05.10.2015, дата выдачи св-ва 22.07.2020, номер в реестре СРО 008187
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО АльфаСтрахование, страховой полис №8391R/776/00298/20, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 15.06.2020, срок действия полиса: с 21.06.2020 по 20.06.2021
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк «Возрождение» (ПАО)



1.4 Основные факты и выводы

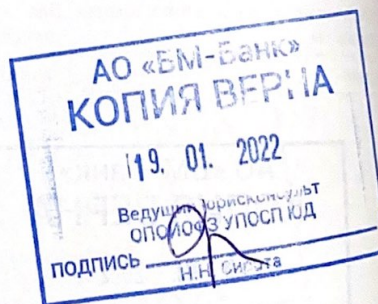
Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира 43,20 кв. м), расположенная по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Победы, д. 1, корп. 2, кв. 101
Адрес по ФИАС	Московская обл, г Электросталь, ул Победы, д 1 к 2 кв 101
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений, принятых при проведении оценки.
Правообладатели оцениваемого имущества	зубова Наталья Геннадиевна
Ограничения (обременения) права	№ 50-50-46/048/2013-151 от 20.12.2013 (Залог в силу закона) https://rosreestr.gov.ru/
Дата осмотра	-
Дата оценки	17.02.2021
Период проведения оценки	С - по 18.02.2021
Основание для проведения оценки	Договор № 2170221-V9 от 17.02.2021
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 2 198 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	2 198 000 (два миллиона сто девяносто восемь тысяч)

Оценщик

Долгова Екатерина Вячеславовна

Екатерина

М.П.



ОТЧЕТ 2170221-V9 от 18.02.2021

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

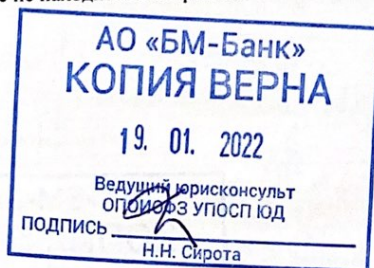
1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика от которого не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки. Мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки не принимает на себя ответственность за экономические, экологические, юридические и при этом стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку предоставленных документов, а исходил из достоверности информации, содержащейся в документах, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, содержащейся в документах, предоставленных Заказчиком.
3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки, а исходил из достоверности информации, содержащейся в документах, предоставленных Заказчиком.
4. Текущее использование, за исключением тех, которые указаны в Отчете как документ, содержащий сведения о фактах использования Объекта оценки, так же как и результаты использования Заказчиком в целях, указанных в 3. Ответственности перед третьими лицами за весь Отчет.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или производить оценку, иначе как по официальному поручению.
6. Права собственности на оцениваемый объект должны соответствовать требованиям законодательства, если иное не предусмотрено договором, а также не оговорено специальными требованиями законодательства, если иное не предусмотрено договором, а также не оговорено специальными требованиями законодательства, если иное не предусмотрено договором, а также не оговорено специальными требованиями законодательства, если иное не предусмотрено договором.
7. Описание состояния конструктивных элементов Объекта оценки и в соответствии с предоставленными документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрывать или обнаруживать иным путем, кроме как при осмотре Объекта оценки, предоставленной документации. На Оценщика не возлагается ответственность за скрывать или обнаруживать иным путем, кроме как при осмотре Объекта оценки, предоставленной документации. На Оценщика не возлагается ответственность за скрывать или обнаруживать иным путем, кроме как при осмотре Объекта оценки, предоставленной документации.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет не включен в какой-либо публикуемый документ, публикуемый без письменного одобрения Оценщика.
10. Допущения, используемые при проведении оценки, являются частью договора оценки стоимости Объекта оценки, а также его фотографии, предположения, что состояние внутренних помещений Объекта оценки не находится в аварийном состоянии.
11. В соответствии с договором оценка стоимости Объекта оценки, а также его фотографии, предположения, что состояние внутренних помещений Объекта оценки не находится в аварийном состоянии.



ОТЧЕТ 2170221-V9 от 18.02.2021

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 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. В соответствии с договором оценка стоимости не предполагает выезд специалиста на объект недвижимости, а также его фотографирование. Расчет стоимости проводится на основании предположения, что состояние внутренних помещений объекта недвижимости — без отделки, а также не находится в аварийном состоянии



3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является квартира, расположенная на 1-м этаже дома по адресу: Московская обл. Электросталь, ул. Победы, д. 1, корп. 2, кв. 101, кадастровый/условный номер 50:46:0030101:1855

Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Средняя

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	нет данных	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Водоем	Нет
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		
Экологическая обстановка	Благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Наличие и тип автомобильной парковки	нет данных	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	3	
Состояние прилегающей территории	нет данных	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1966
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	I
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Физический износ дома, %	37 (определяется исходя из нормативного срока для данного типа домов (50 лет) и результатов визуального осмотра)

ОТЧЕТ 2170221-V9 от 18.02.2021

АО «БМ-Банк»
19. 01. 2022
Ведущий специалист
подпись

Описание здания, подъезда	
Серия дома	5-этажный жилой до
Тип фундамента	Железобетонный
Этажность дома	5
Материал стен	Кирпич
Характеристика перекрытий	Железобетонные
Состояние подъезда	нет данных
Видимые дефекты фасада	нет данных
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт
	Мусоропровод
	Охрана
Состояние кровли	нет данных
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится капитальный ре
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Нет данных, не

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	1
Количество квартир на этаже	нет данных
Тип планировки	нет данных
Количество комнат	Нет данных
Площадь Объекта оценки, кв. м	43,20 (соглас
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	0,00 (соглас
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данны
Жилая площадь, кв. м	Нет данны
Площадь кухни, кв. м	Нет данны
Площадь комнат, кв. м	Нет данны
Наличие балкона/лоджии	нет данны
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данн
Кол-во и тип санузлов	нет данн
Вид из окна	Нет дан
Высота потолков, м	Не обм
Наличие следов протечек на потолке	Нет
Видимые дефекты отделки	Нет

Холодное водоснабжение	Центр
Горячее водоснабжение	Центр

ОТЧЕТ 2170221-V9 от 18.02.2021

Описание здания, подъезда		
Серия дома	5-этажный жилой дом	
Тип фундамента	Железобетонный	
Этажность дома	5	
Материал стен	Кирпич	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	нет данных	
Видимые дефекты фасада	нет данных	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	нет данных
Состояние кровли	нет данных	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Нет данных, нет данных	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	1
Количество квартир на этаже	нет данных
Тип планировки	нет данных
Количество комнат	Нет данных
Площадь Объекта оценки, кв. м	43,20 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	0,00 (согласно документам БТИ)
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных (согласно документам БТИ)
Жилая площадь, кв. м	Нет данных (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	Нет данных (согласно документам БТИ)
Площади комнат, кв. м	Нет данных (согласно документам БТИ)
Наличие балкона/лоджии	нет данных (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	нет данных (согласно документам БТИ)
Вид из окна	нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)

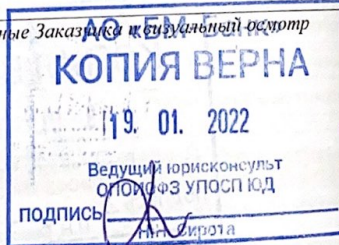
Инженерное оборудование дома		
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Отсутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	нет данных	
Сантехника/состояние	нет данных/нет данных	
Обустройство кухни	Телефон	Нет
Слаботочное обеспечение	Интернет	Нет
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Нет
	Другое	нет данных

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Необходимые ремонтные работы	исходя из допущения - без отделки, требуется комплекс мероприятий, связанных с ремонтными отделочными работами, в ходе которых произойдет установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	зубова Наталья Геннадиевна, Право собственности, дата получения права: 20.12.2013
Обременения	№ 50-50-46/048/2013-151 от 20.12.2013 (Залог по закону) https://rosreestr.gov.ru/
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

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

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и полученные от него



3.2 Определение физического износа

Физический износ — это частичная или полная потеря элементарных и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

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

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпич, крупноблочная кладка
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпич, крупноблочная кладка
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченный кирпич, шлакобетон, ракушечник
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные, бутовые	Деревянные, смешанные
V	Сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Кирпич, глинобитные
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Кирпич, глинобитные

Неустрашимый физический износ определяется при помощи формулы:

$$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / \text{I}$$

где: EA — эффективный возраст; I — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта износ считается:

$$\text{Износ (\%)} = ((\text{YO} - \text{YB}) / \text{I}) \times 100$$

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

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Средний по
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	по

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, в процентном выражении, составляет:

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:

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

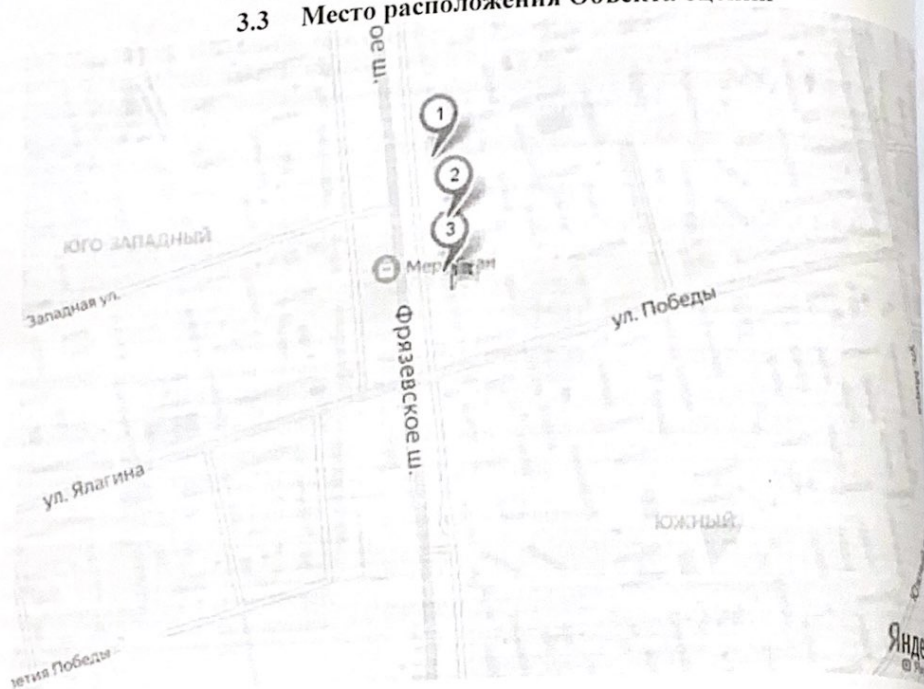
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

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	150	95	55	37%

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

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Московская обл, Электросталь, Победы ул, 1 к 2, кв 101	Объект оценки
1	Электросталь, ул.Победы,д.1, корп.4	1
2	Электросталь, ул.Победы,д.1, корп.3	2
3	Электросталь, ул.Победы,д.1, корп.2 Электросталь, ул.Победы,д.1, корп.2	3, 4



ООО «Вип-Консалтинг»
(4852) 52-21-55

3.4 Фотографии Объекта оценки

АО «БМ-Банк»
КОПИЯ ВЕРНА
19.01.2022
Е. С. Сидорова
подпись _____
С. Ю. Сидорова
С. Ю. Сидорова

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране, 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		2018 г.	Справочные данные
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.		декабрю 2017 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
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⁾
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5669,1	100,6	483,6	98,3	103,2	102,7	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	2601,8	100,2	218,4	97,1	102,3	104,2	102,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33532,1	101,6	3474,4	101,9	118,3	102,8	102,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	10093,4	99,1	904,2	98,7	104,7	101,4 ⁹⁾	100,1 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⁾
в том числе:							
экспорт товаров	379,2	94,3	35,4	88,0	96,3	127,4	120,3
импорт товаров	229,9	101,6	23,2	108,9	97,2	105,6	96,6
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
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾		102,9		95,7	99,6	111,9	111,7
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾		100,8				100,1	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	46131 ⁵⁾	107,2 ⁶⁾	46285 ⁵⁾	106,3 ⁷⁾	99,4 ⁸⁾	110,3 ⁶⁾	108,2 ⁷⁾
реальная		102,5 ⁶⁾		102,7 ⁷⁾	99,1 ⁸⁾	107,4 ⁶⁾	104,2 ⁷⁾
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
Численность официально	0,7 ¹⁴⁾	102,7	0,7	99,7 ¹⁵⁾	104,1	87,4	89,4

ОТЧЕТ 2170221-V9 от 18.02.2021

подпись _____
А. Сирота

	2019 г.	В % к 2018 г.	Дек 2019
зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек			
1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка). 2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. года. 3) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром", "Водоотведение, организация сбора и утилизации отходов", "Срок разработки данных за 2019 г. в соответствии с январем 2020 года. 4) Данные за январь-ноябрь 2019 г. и ноябрь 2019 г. соо 5) Январь-ноябрь 2019 г. и январь-ноябрь 2018 г. в % к с 6) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к соответствующ 7) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к предыдущему м 8) Данные уточнены на основании итогов годовых субъектов. 9) В фактически действовавших ценах. 10) Данные за январь-сентябрь 2019 года. 11) Оценка показателя за указанные периоды рас положениями по расчету показателей денежных приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями 12) Предварительные данные. 13) В среднем за месяц.			

Объем ВВП России за III квартал 2019 г. составил физического объема относительно III квартала 2018 г. со 2019 г. по отношению к ценам III квартала 2018 г. соста 2019 г. составил в текущих ценах 78675,6 млрд рубл января-сентября 2018 г. составил 101,1%. Индекс-дефлят ценам января-сентября 2018 г. составил 104,6%.

Индекс промышленного производства в 2019 г. 1 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом пред Индекс производства по виду деятельности "Добь 2018 г. составил 103,1%, в декабре 2019 г. по сравнении 101,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Обр: с 2018 г. составил 102,3%, в декабре 2019 г. по сравнении 103,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Об: кондиционирование воздуха" в 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего г

Индекс производства по виду деятельности "Во утилизации отходов, деятельность по ликвидации загр 99,7%, в декабре 2019 г. по сравнению с соответствующ

Объем производства продукции сельск (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хот действующих ценах, по предварительной оценке, соот 5461,3 млрд рублей..

ОТЧЕТ 2170221-V9 от 18.02.2021

ООО «ВВП-Консалтинг»
(4852) 52-21-55

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 г.	декабрь 2018 г. в	
						в % к 2017 г.	декабрю 2017 г.	ноябрю 2018 г.
зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек								
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", "Обработывающие 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 "Обработывающие 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 480,8 млрд рублей, в январе-ноябре 2019 г. - 5461,3 млрд рублей.

КОПИЯ ВЕРНА
19. 01. 2022
Ведущий специалист
Организационно-методический отдел
подпись
Н.Н. Сирота

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2019 г. составил 912,3 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 566,1 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 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 (374,2 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 межрегионального сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в декабре 2019 г. составила 16067,4 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,2% (в декабре 2018 г. - на 3,2%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце декабря 2019 г. составила 23022,3 рубля, 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 - 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 выросла 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 ноябре 2018 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 42% от общей численности населения, составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполняющими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов предпринимательства) в ноябре 2019 г. составило 33,2 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2018 г. - 34,1 млн человек, или на 0,1%.

В декабре 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 1,4 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 органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, из них 0,4 млн человек получали пособие по безработице.

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

19.01.2022

В.И. Смирнов
подпись
Н.Н. Смирнов

ОТЧЕТ 2170221-V9 от 18.02.2021

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 производства¹		
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	116,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей¹		
добыча полезных ископаемых	13431,0	98,1
обрабатывающие производства	2772294,9	111,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	291442,2	100,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	80711,6	100,0
Производство продукции животноводства		
в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	309,6	100,0
молоко, тыс. тонн	671,0	100,0
яйца, миллионов штук	131,3	100,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
декабрь 2019 года в % к ноябрю 2019 года	100,30	
декабрь 2019 года в % к декабрю 2018 года	102,61	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за ноябрь 2019 года, рублей	54006,2	
ноябрь 2019 года в % к октябрю 2019 года	98,3	
январь-ноябрь 2019 года	54003,1	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2019 года, рублей	59975,8	
ноябрь 2019 года в % к октябрю 2019 года	98,5	
январь-ноябрь 2019 года	59878,5	
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в декабре 2019 года, рублей	4210,8	
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец декабря 2019 года, человек	22580	
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец декабря 2019 года, в процентах	0,5	
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за октябрь - декабрь 2019 года, в процентах	2,7	
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов	8968,1	

ОТЧЕТ 2170221-V9 от 18.02.2021

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		x
за октябрь - декабрь 2019 года, в процентах	2,7	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов	8968,5	100,4



экономической деятельности, миллионов тонно-километров		
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 года		
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	АО «БМ-Банк» 102,5
общеобразовательные организации, учебных мест	12616	КОПИЯ ВЕРНА 129,7
образовательные организации высшего образования, кв. м. общей площади учебно-лабораторных зданий	42007,0	в 3,8 р.
музыкальные школы, мест	730	19.01.2022

Ведущий юрист
подпись
Н.Н. Сирота

ОТЧЕТ 2170221-V9 от 18.02.2021

Индекс промышленного производства¹ в январе-декабре 2019 го
2018 года составил 112,7 процента.

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

За январь-декабрь 2019 года населением за счет собственных
(начиная с августа 2018 года с учетом жилых домов, построенных н
для ведения гражданами садоводства) – 4079,9 тысячи квадратных
населением в общем объеме жилья составила 47,4 процента.

Средняя фактическая стоимость строительства 1 ква
индивидуального строительства), построенных в дека
застройщиков 44635 рублей (в декабре 2018 года – 45953 рубля).

Из числа введенных в действие за январь-декабрь 2019 год
жилого назначения.

В январе-декабре 2019 года собственными силами предп
услуг по виду деятельности «Строительство» на 508,5 миллиарда
января-декабря 2018 года. Из общего объема организациями
предпринимательства, выполнено работ и услуг на 192,2 мил
уровня января-декабря 2018 года.

Поголовье крупного рогатого скота на конец декабря
расчетным данным составило 206,2 тысячи голов (из него коров
голов, овец и коз – 64,2 тысячи голов, птицы – 11645 тысяч го
2018 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах вс
поголовье свиней – уменьшилось на 0,03 процента, овец и коз
поголовье свиней – 5,9 процента птицы – 11,3 проц

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

Удельный вес хозяйств населения и крестьянск
производства мяса составил 6 процентов, молока – 11,3 проц

Надои молока на 1 корову в сельскохозяйственных о
предпринимательства, в январе-декабре 2019 года с
2018 года – 6817 килограммов, яйценоскость кур-несушек
январь-декабрь 2018 года – 255 яиц.

На 1 января 2020 года в сельскохозяйственных о
предпринимательства, имелось в наличии 309,5 тысячи
тонн – концентрированных кормов, из них 5,2 тысячи то
приходилось 8 центнеров кормовых единиц против 6,7 ц

Оборот розничной торговли в декабре 2019
сопоставимых ценах составляет 103,7 процента к соотв
декабре 2019 года – 2581,1 миллиарда рублей и 104,6 пр

В январе-декабре 2019 года оборот розничной тс
организациями и индивидуальными предпринимателя
составила 1,3 процента.

В январе-декабре 2019 года оборот розничной
торговли по организациям, не относящимся к суб
процента.

В структуре оборота розничной торговли уд
табачных изделий в январе-декабре 2019 года сос
55 процентов.

Оборот общественного питания в январе-де
114,5 процента к соответствующему периоду 2018 г

В январе-декабре 2019 года населению обл
что составило 96,9 процента к соответствующему п

ОТЧЕТ 2170221-V9 от 18.02.2021

под

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.

Надои 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.

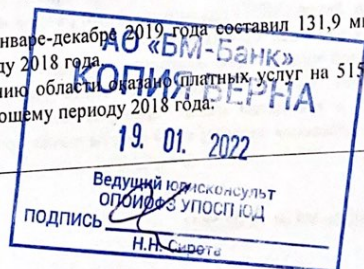
В январе-декабре 2019 года оборот розничной торговли на 98,7 процента формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка; доля рынков составила 1,3 процента.

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 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 организациями экономической деятельности составил 6978,8 миллиарда рублей, что на 15 процентов больше, чем в 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 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 малые предприятия) – на 1402,4 миллиарда рублей.

Организации других видов деятельности за январь-декабрь 2019 года продали товаров на 1978,2 миллиарда рублей (на 4,3 процента больше, чем в январе-декабре 2018 года), в том числе субъекты 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 колебаний 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 2019 года увеличился на 0,07 процентных пункта и составил 100,05 процента.

В декабре 2019 года индекс цен производителей промышленных товаров относительно аналогичного периода 2018 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 учета добавленной стоимости, снабженческо-сбытовые, транспортные и другие налоги, не включенные в себестоимость), в декабре 2019 года составили за тонну: на картофель – 7955,8 рубля, крупный рогатого скота – 78243 рубля, молоко сырое крупного рогатого скота – 26795,9 рубля, птицу сельскохозяйственную – 78058,2 рубля.

Индекс тарифов на грузовые перевозки по всем видам транспорта в декабре 2019 года по сравнению с ноябрем 2019 года составил 100 процентов.

В январе-ноябре 2019 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций, государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил 618 миллиардов рублей (2385 организаций получили прибыль в размере 681,6 миллиарда рублей, 618 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 увеличилась на 1,7 процента, по сравнению с ноябрем 2018 года увеличилась на 4,5 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (по отношению к субъектам малого предпринимательства) в ноябре 2019 года составила 59975,8 рубля и по сравнению с октябрём 2019 года она уменьшилась на 1,5 процента, по сравнению с ноябрём 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 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 походного 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, относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось 74,1 тысячи человек.

замещенных рабочих мест работниками списочного состава, со стороны работодателей, в ноябре 2019 года составило 1731,6 тысяч человек. По данным Министерства социального развития Московской области, в ноябре 2019 года в поисках подходящей работы обратилось 26588 человек.

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

21

ООО «ВиП-Консалтинг»
(4852) 52-21-55

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>



областному, за август-ноябрь 2019 года (в докладе)

Наименование показателя	Москва
Индекс промышленного производства	112,4
ноябрь 2019 г. к октябрю 2019 г.	106,1
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников (финансирований)	98,6
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах), млрд. руб.	98,6
Объем платных услуг населения через все каналы реализации (в сопоставимых ценах) ##4	104,1
Средний индекс потребительских цен на товары и услуги	97,4
ноябрь 2019 г. к декабрю 2018 г.	102,2
ноябрь 2019 г. к октябрю 2019 г.	100,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	102,7
ноябрь 2019 г. к декабрю 2018 г.	100,1
ноябрь 2019 г. к октябрю 2019 г.	100,1
Средний индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	105,2
ноябрь 2019 г. к октябрю 2018 г.	100,4
ноябрь 2019 г. к октябрю 2019 г.	104,1
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию	100,3
ноябрь 2019 г. к октябрю 2019 г.	106,8
Среднемесячная заработная плата (январь-октябрь 2019 г. к январю-октябрю 2018 г.)	100,8
Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец ноября 2019 г. к концу октября 2019 г.	0,5
Уровень зарплатопривязанных безработных в общей численности экономически активного населения в ноябре 2019 г.	

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

АО «БМ-Банк»
КОПИЯ ВЕРНА
18.01.2022
БАНКОМ ПОДПИСАНО И ПЕЧАТ
ОФИЦИАЛЬНО УДОЛЖИТЕЛ
ПОДАТЧИК
Н.Н. Дроздова

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 классов объектов недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономических – факторы, связанные с общими конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, таможенные тарифы, курс доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.).

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
- возможность его будет увеличиваться или уменьшаться;

состояние объекта недвижимости;

коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);

- наличие коммунальных и сейсмических факторов (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и скверов увеличить стоимость квартир).

...на цену и скорость продажи квартир:

Факторы, влияющие на соотношение спроса и предложения, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;

АО «БМ-Бизнес» (далее - продавец) предлагает приобрести по цене 100 000 000 руб. (сто миллионов рублей) с НДС (в т.ч. НДС 18%) 1 (одну) квартиру площадью 100 кв. м, расположенную по адресу: г. Москва, м. Битовский проезд, д. 1, стр. 1, кв. 100 (далее - объект).

- объективные недостатки объекта (Кладение зданий, отсутствие кранов, плохая видимость района; отсутствие пожарной безопасности);

- престижность района

экологическая обстановка в районе, 12.01.2022

- транспортное сообщение и развитие

- социальная однородность доверителей _____

- характер сделки («прямая» или

- юридическая «чистота» объекта.

[illegible][illegible]

000 «ВНТ-КОМПАНИИ»
(4852) 52-21-55

Принцип ценообразования

[illegible]

покупатели жилья в экономиклассе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако такой объект приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

ОБОЗРЕНИЕ РЫНКА ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Вторичный рынок жилья в Подмосковье
Спрос на вторичное жилье упал до уровня 2017 г., но ничто катастрофическое в этом другом – из-за снижения доходов населения покупательская активность смещается по все более сегменты рынка жилья.

Спрос
В Подмосковье итоги ноября оказались лучше ожидаемых риелторов благодаря более теплым половинным месяца. Количество сделок по отношению к октябрю при изначальнох прогнозах их снижения выросло на 4%, а число авансов – на 9%.

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

За первые две недели декабря 2019 г. спрос вырос на 10-15% по сравнению с первой неделей. Впрочем, это небольшое достижение – начало ноября было провальным в плане спроса, а потому же в преддверии Нового года говорить не приходится.

Предложение

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

Причины такого положения дел все те же: уровень спроса осенью 2019 г. на первичном рынке. А удалось ли на долгие время переломить тенденцию затоваривания рынка и 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., больше, чем в октябре. Стоимость квартир экономиклассе увеличилась на 1,5% до 4,27 млн руб., комфортклассе цены остались на октябрьском уровне (5,87 млн), а бизнес-классе подорожал на 2,2% до 8,55 млн руб.

По сравнению с ноябрем 2018 г. средняя стоимость подмосковной «вторички» выросла. В «экономике» цены увеличились на 8,2%, в сегменте комфортклассе – на 8,3%, в бизнес-классе – на 2,2%. Средний размер скидок на вторичном рынке области в ноябре составил 6,6%. Это больше, чем в октябре, и на 0,8 % больше, чем годом ранее. При этом в торговых, респектабельной близости от МКАД, уровень скидок в ноябре не превышал отметку в 3%. В среднем в 4-5% могут считать большой удачей покупатели вторичной недвижимости в многоэтажных домах, сданных в эксплуатацию в последние 5-10 лет.

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

По итогам 2019 года, снижение ипотечных ставок перестает быть палочкой-выручалочкой жилья. В 2019 г. ставки по кредитам на покупку «вторички» ушли ниже 9% годовых, однако это недостаточно, чтобы предостеречь снижение спроса. Впрочем, если бы ставки остались в максимумах, рынок был бы намного хуже.

Получить информацию: <http://vill.ru>

19. 01. 2022
КОПИЯ ВЕРНА
Ведущий юрист
ОПОВЕЩАЮЩИЙ КД
ПОДПИСЬ
Н.Н. Сидорова

Выводы:

В Подмосковье итоги ноября оказались лучше ожидаемых риелторов благодаря более активной второй половине месяца. Количество сделок по отношению к октябрю при изначальнох 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 этом 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 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 долгие время переломить тенденцию затоваривания рынка или же это только временный всплеск активности, станет ясно в ближайшие месяцы.

В Подмосковье в конце ноября 2019 г. средний бюджет покупки составил 5,97 млн руб., что на 1,7% больше, чем в октябре. Стоимость квартир экономиклассе увеличилась на 1,5% до 4,27 млн руб., в бизнес-классе цены остались на октябрьском уровне (5,87 млн), а бизнес-классе подорожал на 2,2% до 8,55 млн руб.

По сравнению с ноябрем 2018 г. средняя стоимость подмосковной «вторички» выросла на 8,4%. В «экономике» цены увеличились на 8,2%, в сегменте комфортклассе – на 8,3%, в бизнес-классе – на 2,2%. Средний размер скидок на вторичном рынке области в ноябре составил 6,6%. Это больше, чем в октябре, и на 0,8 % больше, чем годом ранее. При этом в торговых, респектабельных в 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 жилья. В 2019 г. ставки по кредитам на покупку «вторички» ушли ниже 9% годовых, однако это недостаточно, чтобы предостеречь снижение спроса. Впрочем, если бы ставки остались на максимумах, рынок был бы намного хуже.

Ведущий юрист
ОПОВЕЩАЮЩИЙ КД
ПОДПИСЬ
Н.Н. Сидорова

5 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.

Использование возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования следующим критериям.

Рассматриваемых вариантов использования использования следующим критериям.

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

Финансовая осуществимость: рассмотрение физических реалий в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физическое осуществление и разрешенное законом использование будет давать предельный доход владельцу.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания его членов семьи, размещение собственником ссу, хранилища, предпринятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством РФ, на основании проведенного анализа изменения текущего использования объекта представляющего финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости. Напротив, эффективнее использовать объект оценки является его нынешнее использование в нежилом варианте.

6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Закрепление диктатора на проведение оценки, включившего 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) Составление (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеприведенной таблице:

таблица 6.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Таблица 6.1.1. Анализ предоставленного законодательством информации о праве на информацию		
Информация о праве на информацию	Получение исчерпывающей информации о праве и объеме права на получение информации, содержащейся в документах, подтверждающих существование права на него (в право, удостоверяющих, правоподобных документах)	Проведено
Сопоставление с данными об объекте оценки	Установление конкретных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (или отсутствия) не зарегистрированных в установленном порядке переделов (или иных фактических состояний недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженных в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о фактическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об объекте оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или договорным обязательством, наличием ареста/зачета, составлений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире/лиц (включая несовершенные сделки) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым имуществом	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе оцениваемого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неоформленные улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление недвижимых имуществ	Установление иных количественных и качественных характеристик оцениваемого имущества, права на которое оцениваются, в том числе	Проведено

Источник: ООО "Вул-консалтинг"

В настоящем Отчете оценке подлежат рыночная стоимость, Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами международных деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, в которой оценщик осуществляет деятельность.

Определение рыночной стоимости предлагается в соответствии с законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», как субъект практических правоотношений. Исполнитель, придерживаясь требований федерального закона.

27

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2): «...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»;

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана его приобретать;
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 стороны сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.

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 величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

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

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

6.3 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 стоимость участка земли как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшения определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения улучшения путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по 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 подсчета 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 — дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основан на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализация) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

КОПИЯ ВЕРНА
19.01.2022
Волудий Юриков
ОПОСРЕДОВАНИЕ
подпись Н.Н. Сидорова

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 не в полном объеме, арендные ставки 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).

АО «БМ-Банк»
КОПИЯ ВЕРНА
19.01.2022
Волудий Юриков
ОПОСРЕДОВАНИЕ
подпись Н.Н. Сидорова

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был применен методом прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на том, 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 том, что оцениваемый объект недвижимости будет объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

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

ООО «Вип-Консалтинг»
(4852) 52-21-55

Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристики				
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Электросталь, ул. Победы д. 1, корп. 4 https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-elektrostal-3175028960	Электросталь, ул. Победы д. 1, корп. 3 https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-elektrostal-3170338809	Электросталь, ул. Победы д. 1, корп. 2 https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-elektrostal-3015138353	Электросталь, ул. Победы д. 1, корп. 2 https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-elektrostal-3224845586
Источник информации	8-909-950-66-55	8-983-660-52-18	8-926-911-60-59	8-926-527-99-48
Контактная информация	2 470 000	2 700 000	2 850 000	2 550 000
Цена предложения	58 255	59 471	64 773	62 808
Цена за 1 кв. м	Электросталь	Электросталь	Электросталь	Электросталь
Населенный пункт	Кирин	Кирин	Кирин	Кирин
Тип дома (материал стен)	5/5	4/5	3/5	1/5
Этаж	42.40	45.40	44.00	40.60
Площадь, кв. м	Балкон	Балкон	Балкон	Отсутствует
Летнее помещение	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт

АО «БМ-Банк»
КОПИЯ ВЕРНА
19. 01. 2022
Ведущий юрист-консульт
Оформил: ул. Успенский
подпись: Н.Н. Сирота

АО «БМ-Банк»
КОПИЯ ВЕРНА
19. 01. 2022
Ведущий юрист-консульт
Оформил: ул. Успенский
подпись: Н.Н. Сирота

ОТЧЕТ 2170221-V9 от 18.02.2021

7.2 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя. Корректировка вносится согласно данным Справочника оценщика -Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018

Границы расширенного интервала значений скидки на торг¹⁹

Таблица 210

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1 Старый фонд	9,9%	6,4%	13,5%
2 Массовое жилье советской постройки	8,8%	5,6%	12,0%
3 Массовое современное жилье	7,6%	4,8%	10,4%
4 Жилье повышенной комфортности	9,3%	5,7%	13,0%

Корректировка на материал стен дома.

Основным классификационным признаком при выделении типов строений принят материал и технология строительства несущих конструкций. Корректировка вносится согласно данным Справочника оценщика -Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018

Корректировка на этаж.

Учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания. Корректировка вносится согласно данным Справочника оценщика -Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 119

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Корректировка на кол-во комнат.

Учитывает разницу объектов, сопоставимых по общей площади, но отличающихся друг от друга по количеству жилых помещений (комнат). В данном случае при прочих равных условиях объект с большим количеством комнат потенциально будет иметь полезную стоимость выше чем стоимость объекта с меньшим количеством комнат. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения экспертов-оценщиков и специалистов ведущих агентств недвижимости региона, находится в диапазоне 4- 8% .Квартиры с площадью более 100 кв.м. имеют свободные планировки и чаще всего количество комнат зависит от возведения собственником гипсокартонных перегородок, корректировки в этом случае не применяются.

Корректировка на общую площадь.

Матрицы коэффициентов

Таблица 115

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 116

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	1.07	1.15	1.23	1.32	1.36
	30-50	0.94	1.00	1.08	1.16	1.24	1.27
	50-65	0.87	0.92	1.00	1.07	1.14	1.18
	65-90	0.81	0.86	0.94	1.00	1.07	1.10
	90-120	0.76	0.81	0.88	0.94	1.00	1.03
	≥120	0.74	0.79	0.85	0.91	0.97	1.00

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Корректировка вносится согласно данным Справочника оценщика -Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018

Корректировка на площадь кухни.

Корректировка на площадь кухни вводится в том случае, если площадь кухни оцениваемого объекта отклоняется от площади кухни аналога более чем на 2 кв.м. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения риэлтеров АН "Жилищный фонд" тел:8-905-152-08-45; АН ООО "Спектр" тел:(4852)33-14-64; ЮА "Випконсалтинг" тел: 8-910-973-97-30. Подправка принимается в размере 2-4% за каждые 2 кв.м. разницы в площади.

Площади кухни-столовых могут варьировать от 10 до 14 кв.м. Данная корректировка не распространяется на подобные типы помещений.

Корректировка на высоту потолков.

Корректировка высоты потолков демонстрирует преимущество ценовых показателей объекта (по данным агентств недвижимости АН "Жилищный фонд" тел:8-905-152-08-45; АН ООО "Спектр" тел:(4852)33-14-64; ЮА "Випконсалтинг" тел: 8-910-973-97-30) помещений которого больше в диапазоне 1% на каждые 20 см разницы.

Корректировка на летние помещения.

ООО «Вип-Консалтинг»
(4852) 52-21-55

Корректировка на наличие балкона/лоджии подразумевает увеличение стоимости квартиры при данном виде улучшения, поправка определена на основе данных полученных в результате консультации риэлторами (АН "Жилищный фонд" тел:8-905-152-08-45; АН ООО "Спектр" тел:(4852)33-14-44; "Випконсалтинг" тел: 8-910-973-97-30), а так же при учете мнения экспертов-строителей. В зависимости от различия стоимости квартиры с наличием балкона/лоджии от квартиры без данного улучшения составляет 2-3%.

Корректировка на адрес.

Корректировка на местоположение вносилась на основании зонирования города. Все аналоги в оценке находятся в непосредственной близости, в одном районе города. Корректировки не применяются.

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 на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. См. результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

ООО «Вип-Консалтинг»
(4852) 52-21-55

Таблица 7.2.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилае состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (элитарный)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -2000	от -3000	от -4000	от -4000	от -10000
Под чистовую отделку	от 2000	от 0	от -1000	от -4000	от -4000	от -8000
Среднее жилае 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 (элитарный)	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



ОТЧЕТ 2170221-V9 от 18.02.2021

ОТЧЕТ 2170221-V9 от 18.02.2021

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: В квартире производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установлена сантехника, пластиковые окна. Для вторичного рынка это квартиры в которых удалена старая отделка. Так же состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также 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 выполнены следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в зависимости от объема), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки сантехники), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка оконных проемов пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные двери, оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других отделочных 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 проживания, ремонт сделанного с применением современных, качественных материалов. Для проживания необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел оборудован старой сантехникой. Так же к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах, ремонт от застройщика в котором использованы не дорогие отделочные материалы, линолеум, плитка, простая сантехника.

Хорошее состояние. «Хорошее» - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В квартире использованы современные отделочные материалы, в квартире установлена современная сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для проживания в квартире. Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был «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 визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признаками являются - «разноуровневые» потолки, скрытые сантехнические трубы, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы.

Ремонт премиум класса. «Евроремонт» - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся к 90 градусам; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением; - электропроводка; - монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - монтаж многоуровневых потолков; - дизайн-проект. Дизайн-проект — это прежде всего индивидуальный дизайн-проект. Производится подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производится монтаж сложных по конструкции 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 допускается применение отделочных материалов низкого качества, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах, приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.

Внесение весовых коэффициентов

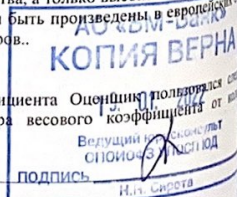
Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик применяет формулу, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от вносимых поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i - общее количество корректировок i-ого аналога;



ООО «ВиП-Консалтинг»
(4852) 52-21-55

7.3 Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

2 198 000 (два миллиона сто девяносто восемь тысяч) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

ООО «ВиП-Консалтинг»
(4852) 52-21-55

Таблица 7.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом		Расчет рыночной стоимости объекта помет			
Группы объектов сравнения, кд. нмг.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Московская обл. Электрогорск. Покосы ул. 1 и 2 кв. 101	Электрогорск ул. Победы, д. 1 кв. 4	Электрогорск ул. Победы, д. 1 кв. 1	Электрогорск ул. Победы, д. 1 кв. 2	Электрогорск ул. Победы, д. 1 кв. 3
Цена предложения	---	2 470 000	59 471	64 771	2 750 000
Цена за 1 кв. м	---	54 215	8,8%	8,8%	8,8%
Упомянутое	---	53 128	54 218	59 073	17 281
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Корректировка	Корректировка	Корректировка	Корректировка	Корректировка
Тип дома (материал стен)	1	42,40	43,40	44,00	40,00
Этаж	4/5	Балкон	Балкон	Балкон	Отсутствует
Площадь, кв. м	нет данных	10,8%	14,8%	14,8%	8,8%
Данные пометки	Общая процентная поправка	Среднее значение / требуется капитальный ремонт	Среднее значение / требуется капитальный ремонт	Среднее значение / требуется капитальный ремонт	Среднее значение / требуется капитальный ремонт
Финансовое состояние	Без отсчетов / требуется капитальный ремонт	3 000	3 000	3 000	3 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	---	48 963	47 670	52 180	54 281
Вспомогательные коэффициенты	---	0,2424	0,2424	0,2424	0,2778
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. (суммирование)		Средняя рыночная стоимость 1 кв. м, руб.			
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. (суммирование)		2 198 000			

ОТЧЕТ 2170221-V9 от 18.02.2021

АО «БМ-Банк»
КОПИЯ ВЕРНА
19. 01. 2022
Ведущий юрист-консульт
Ольга Ф. Успенская
подпись: Н.Н. Сидорова

АО «БМ-Банк»
КОПИЯ ВЕРНА
19. 01. 2022
Ведущий юрист-консульт
Ольга Ф. Успенская
подпись: Н.Н. Сидорова

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости: затратный, сравнительный и доходный. Задачей Отчета 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. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учитывать политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все прочие динамические элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не готов 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 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	2 198 000	1,0	2 198 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО «Вип-консалтинг»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Электросталь, ул. Победы, д. 1, корп. 2, кв. 101, составляет: 2 198 000 (два миллиона сто девяносто тысяч) рублей

Оценщик

Долгова Екатерина Вячеславовна

Долгова

М.П.



9 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.



10 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы:

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/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 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)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО Ассоциация "РОО" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 7, ФСО № 9).

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.: Дело, 2002.

АО «БМ-Банк»
КОПИЯ ВЕРНА

19. 01. 2022

Ведущий юрист-консультант
ООО «Вип-Консалтинг»

подпись _____
Н.Н. Сирота

Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ


**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Долгова Екатерина Вячеславовна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 761018729026
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
05 октября 2012 года, регистрационный № 008187

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент _____ Ю.В. Козырь



АО «БМ-Банк»
КОПИЯ ВЕРНА
0002312 *
19. 01. 2022
Ведущий юрист-консультант
ООО «Вип-Консалтинг»
подпись _____
Н.Н. Сирота

ООО «Вип-Консалтинг»
(4852) 52-21-55



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 8391R/776/00298/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8391R/776/00298/20 (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: Наименование: Долгова Екатерина Вячеславовна
Местоадрес: Ярославль, Строителей, д.19, кв.127
ИНН 761016729026

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 (бездействиями) 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 и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

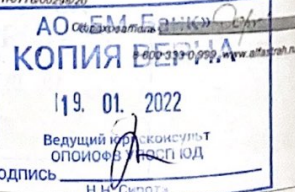
Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: отсутствует

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Полис № 8391R/776/00298/20

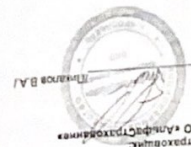
Страховщик: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6



ООО «Вип-Консалтинг»
(4852) 52-21-55

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6
8 800 333 0 999, www.alphastroy.ru

Полис № 8391R/776/00298/20



Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «21» июня 2020г. и действует по «20» июня 2021г. включительно.
Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.
Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.
Франшиза: отсутствует.
Территория страхового покрытия: Российская Федерация.
Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
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 (бездействиями) 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.