



МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ

vtb@kvartira-24.com

www.kvartira-24.com

+7 (495) 212-05-77

109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д. 1, корп. 1, офис 229

ОТЧЕТ № ДПА146218/25

об оценке квартиры

**Адрес: Московская область, г/о
Электросталь, г. Электросталь, ул.
Захарченко, д. 3, кв. 35**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: Московская
обл, г Электросталь, ул Захарченко, д 3, кв 35**

Дата определения стоимости: 18.09.2025

Заказчик: ВТБ (ПАО)

Заемщик: Бритова Олеся Владимировна

Исполнитель: ООО "Московская служба экспертизы и оценки"

Дата составления: 19.09.2025

Москва • 2025



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки.....	8
3.2	Определение физического износа здания.....	11
3.3	Место расположения Объекта оценки	12
3.4	Фотоматериалы	13
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
5	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
6	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
8	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	31
8.1	Основные этапы процесса оценки.....	31
8.2	Основные понятия и терминология.....	31
8.3	Выбор подходов к оценке.....	32
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 36	
9.1	Выбор объектов-аналогов	36
9.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	38
9.3	Обоснование корректировок	39
9.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	45
10	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	47
11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
12	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	50
13	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	51
14	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	53
15	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	61
16	Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА	75
17	Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	77

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира 35,00 кв. м), расположенное по адресу: Московская область, г/о Электросталь, г. Электросталь, ул. Захарченко, д. 3, кв. 35
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (квартира 35,00 кв. м), расположенное по адресу: Московская область, г/о Электросталь, г. Электросталь, ул. Захарченко, д. 3, кв. 35 Кадастровый/условный номер: 50:46:0060305:337
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Выписка из ЕГРН Задание на оценку Сканы страниц с подписями и печатями
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН , КУВИ-001/2025-173485670 от 12.09.2025
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона; Запрещение регистрации по данным с сайта Росреестр https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Предпосылки стоимости	Предпосылки для рыночной стоимости: сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами; предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование (п. 17 ФСО № 9). Предпосылки для ликвидационной стоимости: в рамках предоставления кредита осуществляется передача объекта в качестве обеспечения в виде залога. По обстоятельствам невыполнения заемщиком условий предоставления кредита под залог недвижимости в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество объект будет реализован в условиях вынужденной продажи в течение ограниченного срока экспозиции (1 месяц).
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	18.09.2025
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разд. II ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разд. III ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию	Итоговая стоимость может быть применена только для реализации предполагаемого использования результатов оценки с учетом

Параметр	Значение
отчета об оценке объекта оценки	допущений, принятых при проведении оценки.
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Банк ВТБ
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа, в рублях Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые данные переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Внутренний осмотр не проводился
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствует доступ в помещение
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта проводится оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП СРО "ДСО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Московская служба экспертизы и оценки", ИНН 7702809451, ОГРН 1137746159176 от 25.02.2013
Место нахождения Исполнителя	109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29
Почтовый адрес Исполнителя	109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29
Банковские реквизиты Исполнителя	Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА; Расчетный счет: 40702810400000035655 Корреспондентский счет: 30101810145250000411 БИК: 044525411
Контактная информация	Тел./факс 7 495 212-05-77, email: vtb@kvartira-24.com
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №№922/2871618500, выдан САО "РЕСО-Гарантия", страховая сумма: 1 001 000 000 рублей, дата выдачи: 27.08.2025, срок действия: с 02.09.2025 по 01.09.2026.
Оценщик	Коголь Мария Михайловна Почтовый адрес Оценщика: - Трудовой договор: № 14 от 09.01.2019 E-mail: kogolmariya@mail.ru Номер контактного телефона: +7 (495) 212-05-77
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 240005813
Стаж в области оценочной деятельности	С 30.01.2014
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 041203-1 Дата выдачи аттестата: 10.07.2024
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	НП СРО "ДСО"(119180, г. Москва, Большая Якиманка, д. 31, оф. 205), дата вступления 28.03.2014, дата выдачи св-ва 28.03.2014, номер в реестре СРО 0703
Сведения о страховом полисе Оценщика	САО РЕСО-ГАРАНТИЯ, страховой полис №922/2740161455, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 28.12.2024, срок действия полиса: с 10.01.2025 по 09.01.2026
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	ВТБ (ПАО)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира 35,00 кв. м), расположенное по адресу: Московская область, г/о Электросталь, г. Электросталь, ул. Захарченко, д. 3, кв. 35
Адрес по ФИАС	Московская обл, г Электросталь, ул Захарченко, д 3, кв 35
Кадастровый/условный номер	50:46:0060305:337
Правообладатели оцениваемого имущества	Бритова Олеся Владимировна, Право собственности, дата получения права: 28.04.2017
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона; Запрещение регистрации по данным с сайта Росреестр https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Дата осмотра/фотофиксации	18.09.2025
Дата оценки	18.09.2025
Период проведения оценки	С 18.09.2025 по 19.09.2025
Основание для проведения оценки	Договор № 2025/06/41554/50434409-1 от 07.08.2025
Ограничения и пределы применения полученного результата	Полученный результат может быть применен только для целей банкротства
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 5 031 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	5 031 000 (пять миллионов тридцать одна тысяча) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	4 191 000 (четыре миллиона сто девяносто одна тысяча) рублей

Оценщик

Оценщик

Коголь Мария Михайловна

Коголь Мария Михайловна

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки Оценщик не проводил проверку подлинности предоставленной информации, оценщик исходил из правдивости и точности всех предоставленных данных. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной информации.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными на основании проведенного Оценщиком анализа предоставленных данных.
7. 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.
8. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки НДС не учитывается.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
11. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
12. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
13. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
14. Состояние отделки внутренних помещений Объекта оценки принято в соответствии с заданием на оценку.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является квартира, расположенная на 5-м этаже дома по адресу: Московская область, г/о Электросталь, г. Электросталь, ул. Захарченко, д. 3, кв. 35, кадастровый/условный номер 50:46:0060305:337.

Характеристика месторасположения	
Ближайшее шоссе	Горьковское шоссе — 3,5 км
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшая остановка общественного транспорта	Кафе Восточное
Расстояние до остановки общественного транспорта	100 м
Расстояние до МКАД	44 км

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Представлена жилыми зданиями	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Водоем	Есть
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	отсутствуют	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная на придомовой территории	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	ЖК «Захарченко 3»
Год постройки дома	2012 (https://elektrostal.domclick.ru/building/mkr-vostochnyj--ulica-zaharchenko--3#block_stats)
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	II
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных
Физический износ здания, %	11 (определялся исходя из нормативного срока жизни)

Описание здания, подъезда		
	для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	Индивидуальный проект (https://elektrostal.domclick.ru/building/mkr-vostochnyj--ulica-zaharchenko--3#block_stats)	
Этажность дома	10 (https://elektrostal.domclick.ru/building/mkr-vostochnyj--ulica-zaharchenko--3#block_stats)	
Материал стен	Панель (Нет данных) (https://elektrostal.domclick.ru/building/mkr-vostochnyj--ulica-zaharchenko--3#block_stats)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные (https://elektrostal.domclick.ru/building/mkr-vostochnyj--ulica-zaharchenko--3#block_stats)	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=8ba40e1c-6588-47df-89c8-da2c7915a3bc&typeCode=1	
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»	Не включен в программу, Источник информации: https://stroim.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: -	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Отсутствуют	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	5
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	Нет данных (по данным Выписки из ЕГРН от 12.09.2025)
Площадь Объекта оценки, кв. м	35,00 (по данным Выписки из ЕГРН от 12.09.2025)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Нет данных (по данным Выписки из ЕГРН от 12.09.2025)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных

Описание Объекта оценки	
Кол-во и тип санузлов	Нет данных
Вид из окна	Нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Отопительные приборы	Нет данных
Прочие особенности объекта	Нет данных

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Отсутствует
Отопление	Централизованное
Кухонная плита	Нет данных
Сантехника/состояние	Нет данных/Нет данных

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	Требуется проведения ремонтных работ

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Бритова Олеся Владимировна
Вид права	Право собственности, дата получения права: 28.04.2017
Обременения	Ипотека в силу закона; Запрещение регистрации по данным с сайта Росреестр https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-e state-objects-online
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

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

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика, фотовидеоматериалы

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

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

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

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

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:

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

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

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	107	13	11%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 11%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Московская обл, г Электросталь, ул Захарченко, д 3, кв 35	Объект оценки

3.4 Фотоматериалы

1. Внешний фасад дома



2. Адресный указатель



3. Подъезд снаружи



4. Подъезд снаружи



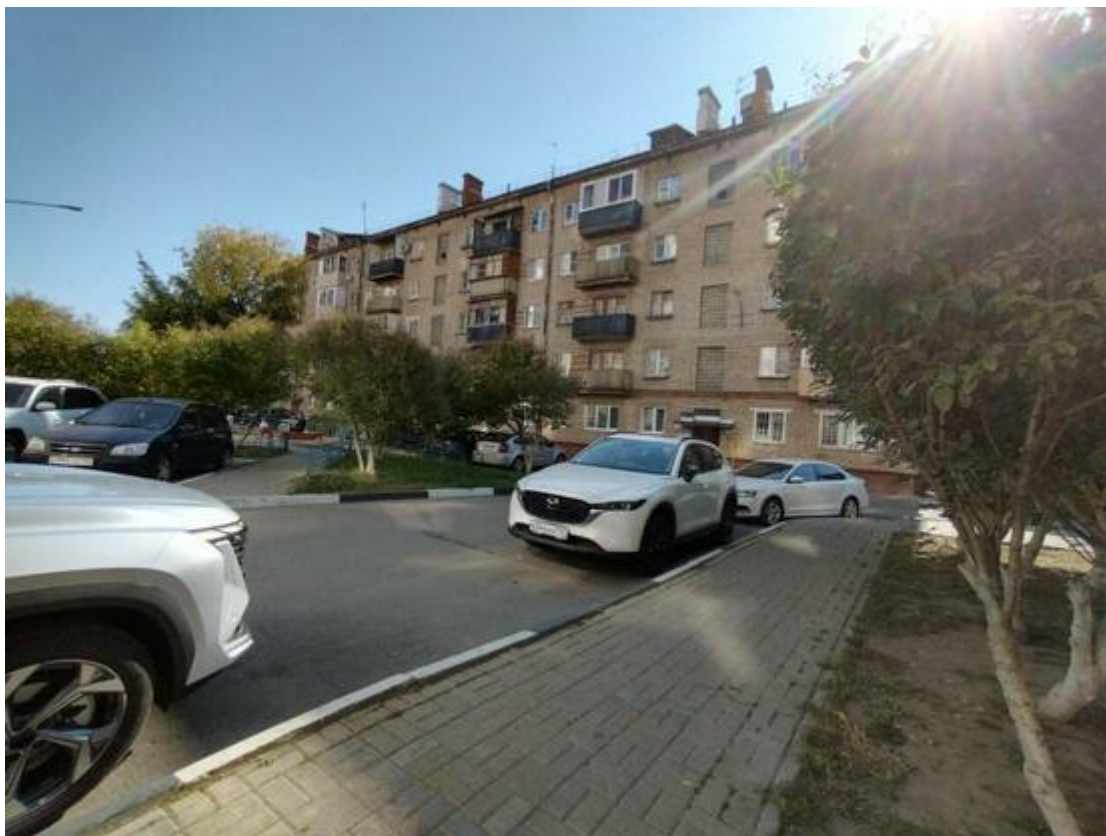
5. Прилегающая территория



6. Прилегающая территория



7. Прилегающая территория



8. Прилегающая территория



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

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

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в Российской экономике Июль 2025 года.

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2025 года рост ВВП составил +0,4% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года ВВП увеличился на +1,1% г/г (по предварительной оценке Росстата, рост во 2 квартале на +1,1% г/г после +1,4% г/г в 1 квартале 2025 года).

2. Индекс промышленного производства в июле 2025 года вырос на +0,7% г/г после +1,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,8% г/г.

Уточнены данные за 2024 год и 1 полугодие 2025 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470). Итоги 2024 года пересмотрены «вверх» на +1,0 п.п. до +5,6% г/г вместо +4,6% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в июле увеличился на +1,5% г/г после +4,2% г/г в июне. В целом за 7 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,3% г/г.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июле по-прежнему вносит машиностроительный комплекс, прирост выпуска которого увеличился до +10,6% г/г после +2,7% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +9,8% г/г. При этом в июле существенно выросли темпы роста выпуска в транспортном машиностроении – до +49,1% г/г после +16,8% г/г в июне, а общий рост по итогам 7 месяцев 2025 года составил +31,8% г/г.

3.2. Динамика выпуска металлургического комплекса в июле составила -6,1% г/г после роста на +5,0% г/г месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2025 года в целом по комплексу рост на +1,8% г/г.

3.3. Рост химического комплекса в июле составил +0,4% г/г после +0,8% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +0,9% г/г.

В производстве химических веществ и продуктов выпуск в июле увеличился на +0,1% г/г после +0,6% г/г месяцем ранее. При этом темпы роста в производстве лекарственных средств растут: +13,6% г/г после +11,4% г/г в июне.

3.4. В пищевой промышленности в июле рост выпуска составил +0,8% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск изменился на -1,1% г/г.

3.5. В июле темпы роста выпуска нефтеперерабатывающего комплекса составили +0,2% г/г после +4,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск комплекса вырос на +0,9% г/г.

4. Добывающий сектор в июле показал околонулевую динамику: +0,0% г/г после -1,2% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -2,3% г/г.

5. Инвестиционная активность во 2 квартале 2025 года сохранила рост, несмотря на крайне высокую накопленную базу прошлых лет – +1,5% г/г в реальном выражении после +8,7% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). По итогам 1 полугодия 2025 года

инвестиций в основной капитал выросли на +4,3% г/г. Общий объём инвестиций составил 16,0 трлн руб.

5.1. По видам основных фондов (полный круг организаций) в лидерах роста во 2 квартале остались вложения в жилые здания и помещения – до +11,5% г/г после +23,6% г/г ранее (1 полугодие 2025 года +17,0% г/г). Одновременно с этим динамику на ускорение показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +12,6% г/г после +3,1% г/г кварталом ранее (1 полугодие 2025 года +10,5% г/г).

5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации). Рост инвестиционной активности во 2 квартале поддерживался в основном за счёт собственных средств организаций – +5,2% г/г после +8,8% г/г кварталом ранее (1 полугодие 2025 года +6,5% г/г). При этом их доля превысила 60% в общей структуре – наибольшее значение за более чем десятилетие. Частные инвестиции же в целом выросли во 2 квартале на +1,5% г/г после +12,4% г/г в 1 квартале (1 полугодие 2025 года +5,9% г/г).

5.3. В отраслевом разрезе (крупные и средние организации) основным источником роста инвестиций во 2 квартале оставалась обрабатывающая промышленность – +21,7% г/г после +41,9% г/г кварталом ранее (доля свыше 21% в общем объёме инвестиций). Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. При этом нарастили темпы роста: пищевая промышленность (+41,3% г/г после +11,0% г/г), производство резиновых изделий (+41,0% г/г после +14,2% г/г), фармацевтическое производство (+27,3% г/г после +4,9% г/г), производство электроники (+15,6% г/г после +9,6% г/г). Также высокие темпы сохранялись в наиболее крупных секторах: в химической промышленности (+33,6% г/г после +69,2% г/г), транспортном машиностроении (+41,4% г/г после роста в 3,1 раза, рост как за счёт авиастроения, так и ж-д), металлургии (+27,2% г/г после +36,7% г/г) и нефтепереработке (+8,5% г/г после +13,8% г/г).

Среди производственных секторов рост инвестиционной активности наблюдался также по виду деятельности обеспечение электроэнергией, газом и паром – во 2 квартале на +15,4% г/г после +10,7% г/г (6,3% в общем объёме инвестиций).

В непроизводственных секторах рост инвестиций во 2 квартале наблюдался в розничной торговле (+12,2% г/г после +69,3% г/г), в ИТ-секторе (+9,0% г/г после -7,4% г/г), здравоохранении (+12,5% г/г после +4,4% г/г).

6. Объёмы строительных работ в июле увеличился на +3,3% г/г после околонулевых темпов последние два месяца. По итогам 7 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,2% г/г.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле изменился на -0,4% г/г после +1,5% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,0% г/г.

По предварительным данным Росстата, в июле производство мяса составило -0,8% г/г после +1,9% г/г в июне, производство молока +0,7% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц +3,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

8. В июле динамика грузооборота транспорта составила -1,8% г/г после роста на +1,4% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г относительно уровня прошлого года.

9. Динамика потребительской активности в целом в июле развернулась в сторону ускорения за счёт розничной торговли.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +2,2% г/г против +1,8% г/г в июне. В целом рост потребительской активности за 7 месяцев 2025 года составил +2,4% г/г.

Оборот розничной торговли в июле ускорил рост до +2,0% г/г в реальном выражении после +1,2% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г.

Платные услуги населению¹ в июле увеличились на +1,8% г/г после эпизодического ускорения в +2,7% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г.

Рост оборота общественного питания в июле оставался на высоком уровне – +7,2% г/г после +7,4% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,0% г/г.

10. Инфляция в июле 2025 года замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне 2025 года. По состоянию на 25 августа 2025 года инфляция год к году 8,43% г/г (на 18 августа 8,46% г/г). С начала года по 25 августа потребительские цены выросли на 4,18%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле замедлился до +2,4% г/г после +3,4% г/г в июне. В целом по промышленности цены снизились на -0,3% г/г после роста на +0,1% г/г в июне.

11. На рынке труда в июле уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы (3-й месяц подряд).

В июне 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат ускорился относительно мая. Реальная заработная плата увеличилась на +5,1% г/г против +4,2% г/г в мае, номинальная – на +15,0% г/г против +14,5% г/г месяцем ранее и составила 103 183 рубля.

За 1 полугодие 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,5% г/г, реальной – +4,1% г/г.

Таблица 1. Основные показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.25	июль.25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность																
ВВП	1,1	0,4	1,1	1,0	0,7	1,5	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	1,0	-0,4	1,4	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2
Строительство	4,2	3,3	2,4	0,0	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,5	-5,1	-4,2	-2,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,4	2,2	2,1	1,8	2,2	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,1	2,0	1,6	1,2	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,3	1,8	2,4	2,7	1,7	2,9	2,3	2,7	2,0	2,4	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,0	7,2	8,1	7,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,6	-1,8	0,7	1,4	-1,1	1,8	-1,3	-1,1	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,5	-3,1	-1,7	0,1	-4,5	-0,5	-0,7	-2,4	-2,2	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	4,3 ¹	-	1,5	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство ²	0,8	0,7	1,6	1,9	1,4	1,3	0,1	0,2	-0,9	0,9	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых ²	-2,3	0,0	-1,4	-1,2	-1,6	-1,3	-4,0	-4,3	-5,4	-2,5	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства ²	3,3	1,5	3,6	4,2	3,6	3,1	3,7	3,5	2,5	5,2	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,8	8,8/ 8,4 ³	9,8	9,4	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей																
Промышленность	3,9	-0,3	1,0	0,1	0,3	2,7	8,4	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-5,9	-14,7	-14,9	-16,5	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,8	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	5,9	2,4	4,5	3,4	4,3	5,9	8,4	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.25	июл.25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата																
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1 ¹	-	4,6	5,1	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата																
рублей	96 216 ¹	-	100 023	103 183	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,5 ¹	-	14,9	15,0	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9 ¹	-	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8 ¹	-	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,4	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	75,9	76,6	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,4	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,7	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,2	75,0	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,7	74,5	74,5	74,6	74,4	74,4	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,2	-11,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,7	61,6	61,6	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы																
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

1 В январе-июне 2025 г.

2 Уточнены данные за 2024 г. и I полугодие 2025 г.

3 В июле 2025 г. / по состоянию на 25 августа 2025 г.

Таблица 2. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.25	июль.25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	0,8	0,7	1,6	1,9	1,4	1,3	0,1	0,2	-0,9	0,9	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,3	0,0	-1,4	-1,2	-1,6	-1,3	-4,0	-4,3	-5,4	-2,5	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,1	-7,1	-2,2	-2,7	-4,0	0,0	1,8	-1,1	2,8	3,9	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	3,0	2,3	3,7	3,9	4,9	2,2	2,5	1,2	0,2	6,2	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-9,4	-6,7	-11,6	-24,8	-9,9	1,5	-8,1	-22,8	-3,9	4,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,1	5,3	1,6	4,2	2,2	-1,6	-3,3	-6,0	-0,9	-2,6	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	3,3	1,5	3,6	4,2	3,6	3,1	3,7	3,5	2,5	5,2	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-1,1	0,8	-0,9	1,0	-2,4	-1,2	-1,8	-2,2	-4,0	1,1	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
пищевые продукты	-0,8	2,7	-1,5	0,1	-3,4	-1,1	-1,2	-1,2	-3,0	0,7	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,5	-7,0	1,0	2,1	1,4	-0,5	-7,3	-8,2	-12,1	-0,1	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	2,1	-10,4	4,3	16,1	4,8	-5,8	4,7	-2,5	4,3	14,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-4,1	-4,6	-5,1	-5,1	-5,3	-4,7	-2,7	-3,7	-0,9	-3,5	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
текстильные изделия	-1,7	2,0	-5,8	-5,1	-9,0	-3,4	1,3	-3,3	5,2	2,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-1,5	-7,0	-2,0	-3,0	0,4	-3,2	1,0	-1,9	4,1	1,3	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-16,0	-10,4	-12,4	-11,0	-14,5	-11,5	-21,2	-9,4	-26,8	-28,6	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-3,5	-3,9	-5,1	-3,9	-7,3	-4,0	-1,8	-2,3	-3,6	0,7	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-2,5	-1,2	-3,8	-1,9	-6,9	-2,6	-1,6	-1,0	-2,8	-1,0	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-2,7	-4,2	-3,6	-2,7	-6,1	-1,8	-1,3	-1,4	-4,3	2,1	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-9,3	-10,6	-13,7	-13,1	-12,4	-15,5	-4,1	-8,9	-3,2	0,9	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	0,2	2,6	4,9	1,4	1,6	-0,5	1,2	-3,7	0,9	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс в т.ч.	0,9	0,4	0,4	0,8	-1,4	2,0	1,7	2,2	-1,3	4,4	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
химические вещества и химические продукты	-0,1	0,1	0,0	0,6	-1,2	0,8	-0,2	-1,2	-1,6	2,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,4	13,6	12,8	11,4	10,0	17,2	16,4	25,3	3,1	22,2	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,3	-9,3	-8,1	-7,0	-11,4	-5,7	-3,0	-3,4	-3,8	-1,5	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.25	июль.25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-8,2	-8,4	-8,2	-8,4	-9,6	-6,4	-8,1	-7,1	-9,3	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс в т.ч.	1,8	-6,1	2,2	5,0	1,9	-0,1	4,8	3,7	3,7	8,1	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
металлургия	-3,3	-10,2	-2,4	-0,4	-0,4	-6,5	-1,5	-0,7	-3,4	-0,4	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	17,6	6,4	16,3	21,6	8,8	19,5	24,4	17,2	25,6	34,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4
машиностроительный комплекс в т.ч.	9,8	10,6	7,6	2,7	14,6	5,9	12,4	7,5	16,5	15,5	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
компьютеры, электроника, оптика	14,0	7,8	17,7	11,1	23,7	19,2	12,2	15,3	17,8	1,9	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,2	-6,5	-5,6	-6,1	-8,0	-2,5	1,0	-5,1	6,2	3,8	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,7	-11,9	-2,3	0,9	-1,3	-6,2	0,5	-9,1	-0,4	16,4	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-17,8	-26,5	-23,0	-28,9	-27,6	-13,5	-9,2	-12,6	-8,8	-5,4	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	31,8	49,1	25,4	16,8	45,3	15,1	33,5	24,7	40,7	40,1	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства в т.ч.	-0,7	-1,1	-2,7	-8,0	-3,1	3,7	1,9	2,9	-0,2	2,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
мебель	-8,1	-12,0	-10,2	-9,5	-16,5	-4,7	-4,7	-5,6	-4,4	-4,2	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-1,0	-3,1	-2,3	-2,4	-3,1	-1,3	1,4	-1,0	1,3	4,8	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,0	1,6	-1,1	-8,6	-0,1	6,3	3,4	5,4	0,5	4,2	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-0,6	0,1	-1,2	-0,9	1,9	-4,4	-2,2	-3,4	-7,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,7	-5,5	-4,3	-3,7	-4,0	-5,2	-2,3	-3,7	-3,8	0,9	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

1 В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2024 г. и I полугодие 2025 г.

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/3dc3393affbf7ee44d17a12d0312426e/2025_08_27.pdf

Социально-экономическое положение Московской области в январе-июне 2025

	Июнь 2025 г.	В % к		Январь-июнь 2025 г. в % к январю-июню 2024 г.	Справочно		
		июню 2024 г.	маю 2025 г.		июнь 2024 г. в % к		январь-июнь 2024 г. в % к январю-июню 2023 г.
					июню 2023 г.	маю 2024 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	108,1	100,7	107,0	104,0 ²⁾	100,2 ²⁾	111,3 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн. рублей:							
Добыча полезных ископаемых	2 474,6	92,1	104,9	97,5	102,9 ²⁾	105,1 ²⁾	117,2 ²⁾
Обрабатывающие производства	584 461,4	116,3	106,6	115,2	120,3 ²⁾	101,4 ²⁾	125,9 ²⁾
Обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	28 972,1	109,3	87,6	109,7	114,3 ²⁾	94,6 ²⁾	107,7 ²⁾
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	15 953,3	99,1	99,1	104,9	104,1 ²⁾	96,0 ²⁾	109,8 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	64 303,3	104,0	95,0	101,3	95,4 ³⁾	93,0 ³⁾	95,9 ³⁾

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

²⁾ Данные за 2024 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

	Июнь 2025 г.	В % к		Январь- июнь 2025 г. в % к январю- июню 2024 г.	Справочно		
		июнь 2024 г.	маю 2025 г.		июнь 2024 г. в % к		январь- июнь 2024 г. в % к январю- июню 2023 г.
					июню 2023 г.	маю 2024 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	974,4	67,9	137,9	114,6	133,0	185,3	97,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	87 644,3	99,3	98,1	102,2	107,3	98,1	106,2
Индекс потребительских цен, %	x	108,6	100,3	109,7	108,1	101,1	107,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	5 434	79,3	103,7	71,0	51,5	96,5	49,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁾							
номинальная, рублей	111 927,0	117,6	100,2	118,2	119,5	101,5	120,2
реальная	x	107,4	99,4	107,5	111,4	100,3	112,3

¹⁾ Данные за май 2025 г., май 2025 г. к маю 2024 г., май 2025 г. к апрелю 2024 г., январь-май 2025 г. к январю-маю 2024 г., май 2024 г. к маю 2023 г., апрелю 2024 г., январь-май 2024 г. к январю-маю 2023 г.

Источник: <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-июне%202025%20г.».pdf>

Принцип ценообразования

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

Объективные факторы.

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

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах

недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;

- состояние объекта недвижимости;

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

- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир)

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

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

- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)

- престижность района;

- экологическая обстановка в районе;

- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;

- социальная однородность дома;

- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);

- юридическая «чистота» объекта.

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

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

Обзор рынка вторичной жилой недвижимости Новой Москвы и Подмосковья по итогам июля 2025 года

Цены на недвижимость (www.irn.ru)	Июл 25	Июн 25
Москва	278 188	+0,2%
Новая Москва	205 260	-0,1%
Подмосковье	153 435	-0,4%

Второй месяц лета не принес никаких сюрпризов. Так рынок недвижимости Москвы в старых границах, по-прежнему, чувствует себя чуть лучше, чем рынок недвижимости соседнего Подмосковья, а новая Москва находится между ними. В целом же цены на жилье во всем московском регионе продолжают топтаться на месте, демонстрируя околонулевую динамику.

По данным аналитического центра www.irn.ru плюс за минувший июль показала только старая Москва: здесь индекс стоимости жилья прибавил символические 0,2%, достигнув отметки 278,2 тысяч рублей за квадратный метр. При этом стоимость «квадрата» в Новой Москве отступила назад на уровне погрешности на 0,1% до 205,3 тысяч рублей. А в Подмосковье квадратный метр потерял 0,4%, снизившись в цене до 153,4 тысяч.

Примечательно, что Московская область начинает сдавать свои позиции все сильнее. Так по итогам 1 полугодия здесь лучше рынка чувствовало себя новое жилье: как современная панель, так и монолит-кирпич, оставаясь в плюсе. Однако в июле эти сегменты все-таки ушли в ощутимый минус, не выдержав недостаток спроса. Также ощутимый минус показали даже наиболее ликвидные и востребованные однушки.

Помимо этого, все 1 полугодие аутсайдерами оставались как дальнее, так и среднее Подмосковье, а вот локации, примыкающие ко МКАД, чувствовали себя не хуже старой Москвы и Новомосковского округа. В июле же ближнее Подмосковье также не устояло и продемонстрировало минус.

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Старая и типовая советская панель	+0,3%	-	-0,3%
Современная панель	+0,7%	-0,1%	-0,7%
Старый и типовой советский кирпич	+0,1%	-	+0,3%
Современный монолит-кирпич	-0,1%	-0,2%	-0,6%

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Однокомнатные квартиры	+0,3%	-0,2%	-0,8%
Двухкомнатные квартиры	+0,2%	-0,2%	-0,3%
Трехкомнатные квартиры	+0,7%	-0,1%	-0,2%

Цены на жилье по округам внутри МКАД (www.irn.ru)	Июл 25	Июн 25
Центральный округ	429 523	-0,1%
Западный округ	317 306	+0,4%
Юго-Западный округ	312 224	-0,1%
Северный округ	285 942	+0,7%
Северо-Западный округ	284 556	+0,7%
Южный округ	253 907	+0,7%
Северо-Восточный округ	250 831	+0,7%
Восточный округ	246 630	-0,3%
Юго-Восточный округ	238 150	-0,3%

Цены на жилье по территориям за МКАД (www.irn.ru)	Июл 25	Июн 25
Все районы старой Москвы за МКАД	222 676	+0,1%
Новомосковский округ	208 507	+0,1%
Троицкий округ	182 170	-0,4%
Ближнее Подмосковье	171 336	-0,4%
Среднее Подмосковье	134 939	-0,6%
Дальнее Подмосковье	106 501	-0,2%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир	+0,4%	+0,4%	-0,4%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир	0,0%	-0,4%	-0,6%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"	1,8	1,4	2,0

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Индекс ценового ожидания Темп изменения цен на жилье	+0,2 %/ мес.	0,0 %/мес.	-0,3 %/мес.
Индекс доходности жилья Сравнение жилья с банковским депозитом	+0,5 б.деп.	+0,4 б.деп.	+0,3 б.деп.

Источник: <https://www.irn.ru/index/novaya-moskva-i-podmoskovie/?ysclid=mf54u4kuoh912049213>

6 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 6.1.1. Градация ликвидности имущества

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

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

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

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

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Высокоразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	Отсутствуют

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

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Учитывая юридическую разрешенность, финансовую оправданность, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого помещения.

8 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

8.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

8.2 Основные понятия и терминология

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

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

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Задаанием на оценку Оценщиком определялась ликвидационная стоимость Объекта оценки. При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

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

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

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

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

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

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

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

8.3 Выбор подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

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 применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду нетипично на рынке. Большая доля таких объектов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости.

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

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

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

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

9.1 Выбор объектов-аналогов

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

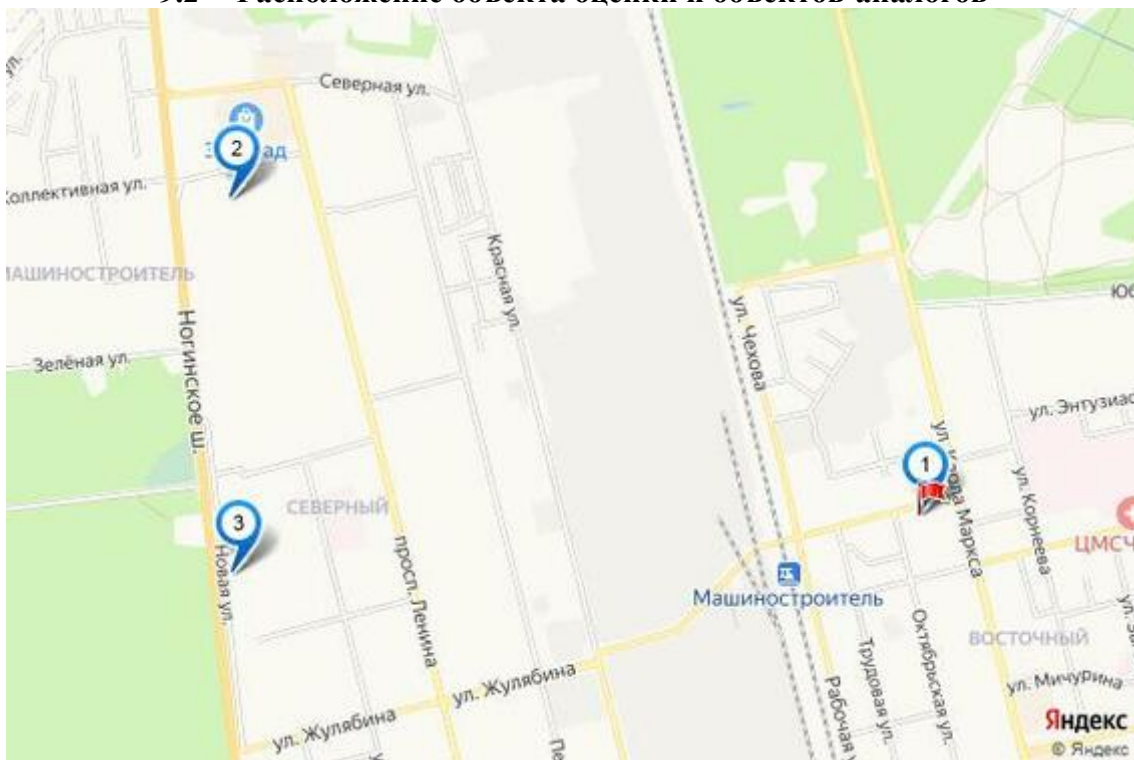
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов, представленных к продаже в районе расположения объекта оценки. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым помещением.

Таблица 9.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	Московская обл, г Электросталь, ул Захарченко, д 3	Московская обл, г Электросталь, Ногинское шоссе, д 36 к 4	Московская обл, г Электросталь, Ногинское шоссе, д 14
Источник информации	https://elektrostal.cian.ru/sale/flat/321868553/	https://elektrostal.cian.ru/sale/flat/321979210/	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/1-k_kvartira_342_m_1616_et._7464086151?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_oyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJFaDhqQklTVGhvVG9RWlNrIjt9bmV7Wj8AAAA
Цена предложения, руб.	5 100 000	6 800 000	5 650 000
Цена за 1 кв. м, руб.	146 974	158 879	165 205
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Электросталь	Электросталь	Электросталь
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель
Этаж	7	7	16
Этажность здания	10	17	16
Площадь, кв. м	34,70	42,80	34,20
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт

9.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Московская обл, г Электросталь, ул Захарченко, д 3, кв 35	Объект оценки
1	Московская обл, г Электросталь, ул Захарченко, д 3	1
2	Московская обл, г Электросталь, Ногинское шоссе, д 36 к 4	2
3	Московская обл, г Электросталь, Ногинское шоссе, д 14	3

9.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал.

Корректирующие коэффициенты (в процентном выражении):

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м	-9,0%	-4,0%	-6,0%
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	-12,0%	-4,0%	-7,0%
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м	-15,0%	-5,0%	-8,0%
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м	-20,0%	-6,0%	-10,0%
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м	-8,0%	-3,0%	-5,0%
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м и более	-9,0%	-4,0%	-6,0%
7	Парковочное место, машино-место	-13,0%	-2,0%	-6,0%

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3826-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2025>

Корректировка на вид сделки.

Корректировка на вид сделки является экономической, призванной показать заложенный в цене предложения дисконт, повышающий цену в случае альтернативной сделки или снижающий её в случае срочной сделки. Альтернативная продажа – сделка, при которой взамен продаваемого жилья необходимо купить иное, вследствие чего образуется цепочка из продавцов и покупателей, затраты на удовлетворение всех звеньев которой закладываются в цену, или продавец не торопится с продажей, увеличивая тем самым срок экспозиции объекта на рынке. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого.

Шкала интервалов фактора типа сделки с указанием интервалов и средних значений поправки

Чистая продажа	Альтернативная продажа
0%	5,1% (от 3% до 10%)

Источник информации: http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/shSp3W8Hh2NN8cjU.pdf

Корректировка на населенный пункт.

Так как Объект оценки и объекты-аналоги находятся в непосредственной близости друг от друга, корректировка не вносилась.

Корректировка на материал стен дома.

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

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Матрица построена на основании средних значений корректирующих коэффициентов информационно-аналитического портала «Статриелт».

Объект оценки / Аналог	Кирпичные здания	Монолитные здания	Панельные здания	Смешанного типа	Деревянные здания
Кирпичные здания	0,0%	-2,0%	4,2%	8,7%	72,4%
Монолитные здания	2,0%	0,0%	6,3%	10,9%	75,9%
Панельные здания	-4,0%	-5,9%	0,0%	4,3%	65,5%
Смешанного типа	-8,0%	-9,8%	-4,2%	0,0%	58,6%
Деревянные здания	-42,0%	-43,1%	-39,6%	-37,0%	0,0%

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/360-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3830-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-na-01-07-2025-goda>

Корректировка на этаж.

Цена квартиры зависит от этажа, на котором она расположена. На основании анализа ведущих агентств недвижимости (АН "Этажи" 8 (800) 510-25-10; АН "Бест-Недвижимость" 8 (800) 302-05-75; АН "МИЭЛЬ" 8 (800) 500-19-90) было выявлено, что квартиры на более высоких этажах стоят дороже. Величина поправки на этаж в среднем составляет 1% за каждые 4 этажа.

Корректировка на этажность.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Поправка не вносилась.

Корректировка на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,703$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

Характеристика параметра (соотношение So/Sa)		Корректировка к цене аналога (Ks) *
от	до	
0,58	0,63	6,0%
0,65	0,70	4,0%
0,70	0,75	4,0%
0,75	0,80	3,0%
0,80	0,85	2,0%
0,85	0,90	1,0%
0,90	0,95	1,0%
0,95	1,00	0,0%
1,00	1,05	0,0%
1,05	1,10	-1,0%
1,10	1,15	-1,0%
1,15	1,20	-2,0%
1,20	1,25	-2,0%
1,25	1,30	-3,0%
1,30	1,35	-3,0%
1,35	1,42	-3,0%

Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3817-na-obschchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

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

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

Описание ремонтных работ

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

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

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

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

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

9.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

5 031 075 (пять миллионов тридцать одна тысяча семьдесят пять) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 9.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки					
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3	
Адрес	Московская обл, г Электросталь, ул Захарченко, д 3, кв 35	Московская обл, г Электросталь, ул Захарченко, д 3		Московская обл, г Электросталь, Ногинское шоссе, д 36 к 4		Московская обл, г Электросталь, Ногинское шоссе, д 14	
Цена предложения, руб.	—	5 100 000		6 800 000		5 650 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	146 974		158 879		165 205	
Уторговывание	—	-6,0%		-6,0%		-6,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	138 156		149 346		155 292	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Населенный пункт	—	Московская, Электросталь	0,0%	Московская, Электросталь	0,0%	Московская, Электросталь	0,0%
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%
Этаж	5	7	0,0%	7	0,0%	16	-2,0%
Этажность здания	10	10	0,0%	17	0,0%	16	0,0%
Площадь, кв. м	35,00	34,70	-0,1%	42,80	2,2%	34,20	-0,3%
Общая процентная поправка		-6,1%		-3,8%		-8,3%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	-5 000	Хорошее состояние	-5 000	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		133 009		147 841		151 493	
Весовые коэффициенты		0.35		0.35		0.3	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.						143 745	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.						5 031 075	

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе проведения оценки были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. В результате анализа Оценщик обоснованно выбирает результат, полученный при использовании сравнительного подхода, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся 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.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её 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.

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

Таблица 10.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	5 031 075	1,0	5 031 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Московская служба экспертизы и оценки"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, г/о Электросталь, г. Электросталь, ул. Захарченко, д. 3, кв. 35, составляет: 5 031 000 (пять миллионов тридцать одна тысяча) рублей

11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

где,

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

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

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

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

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

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

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

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

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

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 14,17% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

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

Таблица 11.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 11.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	5 031 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	14,17
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	4 191 000

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

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, г/о Электросталь, г. Электросталь, ул. Захарченко, д. 3, кв. 35, составляет: 4 191 000 (четыре миллиона сто девяносто одна тысяча) рублей

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

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

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

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

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

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

13 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Выписка из ЕГРН;
- Задание на оценку;
- Сканы страниц с подписями и печатями;

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных:

- https://elektrostal.domclick.ru/building/mkr-vostochnyj--ulica-zaharchenko--3#block_stats
- Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>
- <https://elektrostal.cian.ru/sale/flat/321868553/>
- <https://elektrostal.cian.ru/sale/flat/321979210/>
- https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/1-k_kvartira_342_m_1616_et_7464086151?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJFaDhqQklTVGhvVG9RWlNrIjt9bmV7Wj8AAAA
- -
- <http://maps.yandex.ru>
- <https://stroj.mos.ru/novaia-proghramma-rienovatsii-piatietazhiek>

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП СРО "ДСО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика, являются обязательными к

применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Научная литература:

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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2740161455

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, этаж 3 комната 1: ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «28» декабря 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Коголь Мария Михайловна Пермский край, гор.Пермь, ул. Грачева, д.19 кв. 34 Паспорт серия 5717 номер 584790 Выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в Мотовилихинском районе гор. Перми
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.01.2025 г. по 24 часа 00 минут 09.01.2026 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 10.01.2019г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2740161455 от 28.12.2024 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

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

Страхователь

М.П.




**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 041203-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Коголь Марии Михайловне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор

А.С. Бункин
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ФРЦ» Москва 2021 г. № 13/04/22



Выписка № 15012
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Коголь Марии Михайловны

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

о том, что

Коголь Мария Михайловна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 28.03.2014 г. за регистрационным № 0703

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27.12.2018 г.

Дата составления выписки 27.12.2018 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.





ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2871618500

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «27» августа 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ" 109548, г. Москва, улица Шосейная, дом 1, корпус 1, помещение П, этаж 2, кабинет 29 р/с 4070281040000035655 в Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 ИНН 7702809451
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.09.2025 г. по 24 часа 00 минут 01.09.2026 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 02.09.2021 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 001 000 000,00 (Один миллиарда один миллион) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2871618500 от «27» августа 2025 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е. Код 19334524

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

Страхователь



Единый регистрационный номер доверенности

e7a25270-77d7-4c91-9c4f-1d946066626f

Система, предоставляющая информацию о досрочном прекращении действия доверенности

<https://m4d.nalog.gov.ru/EMCHD/check-status?guid=e7a25270-77d7-4c91-9c4f-1d946066626f>

Внутренний номер доверенности

б/н

Сведения о доверенности

Дата совершения (выдачи) доверенности

07.08.2024

Доверитель

Наименование юридического лица: ООО "МСЭО", ИНН: 7702809451, КПП: 772301001, ОГРН: 1137746159176, адрес: , регион: 77, 109548, г. Москва, улица Шоссейная, д. 1, корп. 1, этаж 2, кабинет 29

в лице единоличного исполнительного органа:

Генеральный директор: Русаков Павел Владимирович, СНИЛС: 115-339-521 40, ИНН: 071305709285

Представители

Коголь Мария Михайловна, дата рождения: 29.07.1989, СНИЛС: 160-453-774 56, ИНН: 590619352714, документ, удостоверяющий личность: 5717 584790, выдан: Отделом УФМС России по Пермскому краю в Мотовилихинском районе гор. Перми, дата выдачи: 18.05.2017, код подразделения: 590-006

Полномочия

Получать и отправлять от имени Общества документы, в том числе справки, заключения, выписки, корреспонденцию, материалы судебных дел, подписывать Отчеты об оценке, договоры, акты выполненных работ и иные первичные документы

Настоящая доверенность вступает в силу с даты ее совершения (выдачи) и действует до

08.08.2025

Полномочия осуществляются

индивидуально

Возможность передоверия

без права передоверия

15 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА Выписка из ЕГРН

Филиал публично-правовой компании "Роскадастры" по Московской области
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2025, поступившего на рассмотрение 12.09.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
12.09.2025г. № КУВН-001/2025-173485670	
Кадастровый номер:	50:46:0060305:337
Номер кадастрового квартала:	50:46:0060305
Дата присвоения кадастрового номера:	16.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 341:100-2084/35 19.10.2012 Ногинский филиал ГУП МО "МОБТИ" Электростальский отдел
Местоположение:	Московская область, г/о Электросталь, г. Электросталь, ул. Заларченко, д. 3, кв. 35
Площадь:	35
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	2643956
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:46:0060305:223
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Денисов Александр Борисович, дата завершения кадастровых работ: 17.09.2013

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009918DC1E1A025864971E237984F930 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Забронировано: 02.01.2024 № 28.10.2023</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
12.09.2025г. № КУВН-001/2025-173485670			
Кадастровый номер:		50:46:0060305-337	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям внемного дома социального использования или внемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Гараева Эльвина Рафиковна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 7702070139		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009910312407186-0171E2788E9763 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.01.2014 по 30.10.2023</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из ЕГРН

Раздел 2 Лист 3


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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
12.09.2025г. № КУВН-001/2025-173485670			
Кадастровый номер:		50:46:0060305:337	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Бригова Олеся Владимировна, 12.07.1983, с. Просоково Юргинского района Кемеровской области, Российская Федерация, СНИЛС 112-729-299 51 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 11 №244881, выдан 05.07.2011, Отделением УФМС России по гор.Москве по району Новогиреево Кемеровская область, Юргинский район, с.Просоково, ул. Молодежная, д.9, кв.2
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:46:0060305:337-50/046/2017-2 28.04.2017 16:08:30
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	21.08.2025 11:29:39	
	номер государственной регистрации:	50:46:0060305:337-50/141/2025-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Электростальское ГОСП, № 212784820/5047 (29822/25/50047-ИП), выдан 19.08.2025, Электростальское ГОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	<p>Сертификат 00991052140718600712170807030 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.09.2024 по 28.10.2025</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из ЕГРН

Лист 4

Помещение																							
вид объекта недвижимости																							
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4																						
	Всего разделов: 3																						
	Всего листов выписки: 7																						
12.09.2025г. № КУВН-001/2025-173485670																							
Кадастровый номер:	50:46:0060305:337																						
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																						
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:																							
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:																							
4.2	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Запрещение регистрации</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>01.07.2025 08:31:49</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50:46:0060305:337-50/148/2025-7</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не установлен</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не определено</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Постановление судебного пристава-исполнителя Электростальское ГОСП, № 209147116/5047 (122747/25/50047-ИП), выдан 24.06.2025, Электростальское ГОСП</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</td> <td></td> </tr> </table>	вид:	Запрещение регистрации	дата государственной регистрации:	01.07.2025 08:31:49	номер государственной регистрации:	50:46:0060305:337-50/148/2025-7	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Электростальское ГОСП, № 209147116/5047 (122747/25/50047-ИП), выдан 24.06.2025, Электростальское ГОСП	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
вид:	Запрещение регистрации																						
дата государственной регистрации:	01.07.2025 08:31:49																						
номер государственной регистрации:	50:46:0060305:337-50/148/2025-7																						
срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен																						
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено																						
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют																						
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Электростальское ГОСП, № 209147116/5047 (122747/25/50047-ИП), выдан 24.06.2025, Электростальское ГОСП																						
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																						
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																						
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:																							
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:																							
4.3	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Запрещение регистрации</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>11.04.2025 13:12:46</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50:46:0060305:337-50/215/2025-6</td> </tr> </table>	вид:	Запрещение регистрации	дата государственной регистрации:	11.04.2025 13:12:46	номер государственной регистрации:	50:46:0060305:337-50/215/2025-6																
вид:	Запрещение регистрации																						
дата государственной регистрации:	11.04.2025 13:12:46																						
номер государственной регистрации:	50:46:0060305:337-50/215/2025-6																						
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F03C15A07186C071E2708E7F036 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.01.2014 по 30.09.2023</p>																						
	инициалы, фамилия																						

Выписка из ЕГРН

Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 7
12.09.2025г. № КУВН-001/2025-173485670	
Кадастровый номер:	50:46:0060305-337
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Электростальское ГОСП, № 203035090/5047 (9584/25/50047-ИП), выдан 06.04.2025, Электростальское ГОСП
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.4	Ипотека
дата государственной регистрации:	03.08.2020 19:18:32
номер государственной регистрации:	50:46:0060305-337-50/137/2020-5
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.08.2020 на 146 месяцев
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № 623/0603-0002760-я01, выдан 21.07.2020
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Выписка из ЕГРН

Лист 6

Помещение		Лист 6	
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
12.09.2025г. № КУВН-001/2025-173485670			
Кадастровый номер:		50:46:0060305-337	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обе движимой документарной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Провопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0009100315407186-017125778097930</p> <p>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 01.01.2014 по 30.10.2023</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Задание на оценку

Приложение № 1
к рамочному договору возмездного
оказания услуг по оценке №
2025/06/41554/50434409-1

Задание на оценку № _____
по рамочному договору возмездного оказания услуг по оценке
от 07.08.2025 № 2025/06/41554/50434409-1

г. Москва

«11» сентября 2025 г.

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице Сахневича Дениса Леонидовича, действующего на основании Устава / доверенности от «13» сентября 2023 года № 350000/2445-Д, удостоверенной нотариусом г. Москвы Юдиным Максимом Юрьевичем временно исполняющим обязанности нотариуса г. Москвы Цветкова Сергея Александровича, зарегистрировано в реестре № 77/597-н/77-2023-1-2263, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Московская служба экспертизы и оценки», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Русакова Павла Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящее Задание на оценку (далее – Задание) к рамочному договору возмездного оказания услуг по оценке от 07.08.2025 № 2025/06/41554/50434409-1 (далее – Договор) со следующими условиями:

1. Объект оценки № 1¹.

- 1.1. Объект оценки: Московская область, г/о Электросталь, г. Электросталь, ул. Захарченко, д. 3, кв. 35, кадастровый номер 50:46:0060305:337.
- 1.2. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): Квартира.
- 1.3. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Представителей Исполнителя документы, содержащие такие характеристики: Среднее жилое состояние/ требуется косметический ремонт.
- 1.4. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки: право собственности.
- 1.5. Наличие ограничений (обременений): Ипотека в силу закона.
- 1.6. Цель оценки: для банкротства.
- 1.7. Предпосылки стоимости²: _____.
- 1.8. Вид стоимости Объекта оценки: рыночная и ликвидационная стоимости (исходя из срока экспозиции в 180 дней).
- 1.9. Дата определения стоимости Объекта оценки: _____.
- 1.10. Дата осмотра Объекта оценки: _____.
- 1.11. Специальные допущения / иные существенные допущения: _____.
- 1.12. Ограничения оценки: _____.
- 1.13. Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета: _____.
- 1.14. Предполагаемые пользователи результата оценки и Отчета (помимо Заказчика оценки): _____.
- 1.15. Предполагаемое использование результатов оценки: принятие управленческих решений.
- 1.16. Форма составления Отчета: электронно.

¹ Слова «Объект № 1», «Объект № 2» и т.д. включаются в случае оценки нескольких Объектов.

² При необходимости.

Задание на оценку

- 1.17. Формы представления итоговой стоимости³: _____.
- 1.18. Порядок и сроки предоставления Заказчиком информации Исполнителю: электронный / в бумажном виде (*выбрать нужное*) в срок электронный, 2 рабочих дня.
- 1.19. Особенности осмотра Объекта оценки: необходимо проведение внешнего осмотра, включая осмотр входной двери в квартиру, лестничной площадки.
- 1.20. Сведения, необходимые для организации осмотра Объекта оценки: _____.
- 1.21. Препятствия к осмотру Объекта оценки: _____.
- 1.22. Необходимость привлечения Исполнителем отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки): _____.
- 1.23. Оценку осуществляет(ют) следующий(ие) оценщик(и) – штатный(е) работник(и) Исполнителя (далее – Оценщик(и)) Жарова Вероника Викторовна; Коголь Мария Михайловна; Демина Ирина Николаевна; Ерохина Кристина Игоревна.

Оценщик Жарова Вероника Викторовна является саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков 23 июня 2017 года за регистрационным № 470. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с полисом страхования ответственности оценщика № 922/2824684215 от 30.05.2025; страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов рублей).

Оценщик Коголь Мария Михайловна является членом НП саморегулируемой организации оценщиков «Деловой союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 28 марта 2014 года за регистрационным № 0703. Место нахождения: 119180, г. Москва, Большая Якиманка, д. 31, оф. 205. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с полисом страхования ответственности оценщика №922/2296276721 от 13.12.2022; период страхования: с 10.01.2023 по 09.01.24; страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей).

Оценщик Демина Ирина Николаевна является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «РОО», включен в реестр оценщиков 12 июля 2024 года за регистрационным № 010749. Место нахождения: 119180, 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с полисом страхования ответственности оценщика №922/2641118068 от 04.07.2024; период страхования: с 08.07.2024 по 07.07.2025; страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей).

Оценщик Ерохина Кристина Игоревна является членом саморегулируемой организации Ассоциация «РОО». Включен в реестр оценщиков 27 июня 2023 года за регистрационным № 010697. Место нахождения: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с полисом страхования ответственности оценщика №922/2335528416 от 28.02.2023; период страхования: 01.03.2023 по 29.02.2024; страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов рублей).

³ Оценка стоимости приводится с указанием возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Задание на оценку

4. Срок проведения оценки в соответствии с настоящим Заданием: 2⁶ рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Задания.

5. Настоящее Задание вступает в силу с момента подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

6. Вариант 1. Настоящее Задание составлено в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон.

или

Вариант 2. Настоящее Задание составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Заказчика:

 / _____ /
М.П.

Заказчик:
Сахневич Д.Л.

От имени Исполнителя:

_____ / _____ /
М.П.

Исполнитель:
Русаков П.В.

⁶ Указывается в соответствии с п. 5.4 Договора.

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (<u>квартира</u> 35,00 кв. м), расположенное по адресу: Московская область, г/о Электросталь, г. Электросталь, ул. Захарченко, д. 3, кв. 35
Адрес по ФИАС	Московская обл., г Электросталь, ул. Захарченко, д 3, кв 35
Кадастровый/условный номер	50:46:0060305:337
Правообладатели оцениваемого имущества	Брикова Олеся Владимировна, Право собственности, дата получения права: 28.04.2017
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона; Запрещение регистрации по данным с сайта Росреестр https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate/object/online
Дата осмотра/фотофиксации	18.09.2025
Дата оценки	18.09.2025
Период проведения оценки	С 18.09.2025 по 19.09.2025
Основание для проведения оценки	Договор № 2025/06/41554/50434409-1 от 07.08.2025
Ограничения и пределы применения полученного результата	Полученный результат может быть применен только для целей банкротства
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 5 031 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	5 031 000 (пять миллионов тридцать одна тысяча) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	4 191 000 (четыре миллиона сто девяносто одна тысяча) рублей

Оценщик

Богода Мария Михайловна

Оценщик

Богода Мария Михайловна



Аналог 3

www.avito.ru 1-к. квартира, 34,2 м², 16/16 эт. на продажу в Электростали | Купить квартиру | Авито

Главная - Недвижимость - Квартиры - Купить - Электростали - 1-комнатные

1-к. квартира, 34,2 м², 16/16 эт.

♥ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку



5 650 000 Р

165 205 Р за м²
История цены

В ипотеку от 60 733 ₽ мес.
Посмотреть условия

Решить онлайн
До 1000 Р кэшбека от Альфа-банка
Подробнее

8 967 559-86-40

Рассчитать ипотеку

Доп.
Частное лицо
на Авито с 2019

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 1
Общая площадь: 34,2 м²
Площадь кухни: 11 м²
Жилая площадь: 16 м²
Этаж: 16 из 16
Балкон или лоджия: лоджия

Санузел: раздельный
Ремонт: евро
Мебель: кухня, хранение одежды,
спальные места
Техника: холодильник, стиральная
машина



ООО «МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА
ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ»
Продусерфовано, проведено и закреплено печатью
/ Руссков П.В./

Заключение к отчету № ДПА146218/25 от 19.09.2025

Сведения об Оценщике и Заказчике/Заемщике	
Заказчик	ВТБ (ПАО). ОГРН - присвоен -, место нахождения: -
Заемщик	Брыткова, Олеся Владимировна
Оценщик	ООО "Московская служба экспертизы и оценки" Почтовый адрес: 109548, г. Москва, улица Шосейная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29 ИНН 7702809451, ОГРН 1137746159176, дата присвоения: 25.02.2013 г.
Основание проведения оценки	Договор № 2025/06/41554/50434409-1 от 07.08.2025 г.
Оценку проводили	Оценщик: Когодь Мария Михайловна Член НП СРО "ДСО". Диплом о профессиональной переподготовке 240005813 Страховой полис о гражданской ответственности Оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности № 922/2740161455 от 28.12.2024 г., выдан САО РЕСО-ГАРАНТИЯ. Срок действия полиса с 10.01.2025 г. по 09.01.2026 г. Страховая сумма – 30 000 000 руб.
Сведения об оцениваемом объекте	
Объект оценки	квартира общей площадью 35,00 кв. м, расположенная на 5-м этаже десятиэтажного дома
Место нахождения (адрес)	Московская область, г/о Электросталь, г. Электросталь, ул. Захарченко, д. 3, кв. 35
Адрес по ФИАС/ По заданию	Московская обл, г Электросталь, ул Захарченко, д 3, кв 35
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Даты	
Дата осмотра	18.09.2025
Дата оценки	18.09.2025
Дата составления Отчета	19.09.2025

Рыночная стоимость	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	5 031 000 (пять миллионов тридцать одна тысяча)
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	4 191 000 (четыре миллиона сто девяносто одна тысяча)

Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", с внесенными изменениями и дополнениями, Федеральными стандартами оценки (ФСО № I-VI, 7-9), введенными приказами Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200, от 25.09.2014 г. №611, от 01.06.2015 г. №327, стандартами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты НП СРО "ДСО".

Заключение и Отчет утвердил:

Оценщик
ООО "Московская служба экспертизы и оценки"



Оценщик
ООО "Московская служба экспертизы и оценки"

Когодь Мария Михайловна

16 Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА

Данные Росреестра

The screenshot displays the 'Личный кабинет' (Personal Cabinet) on the website ik.rosreestr.ru. The main content area is titled 'Помещение' (Room) and shows the following information:

- Общая информация**
 - Вид объекта недвижимости: Помещение
 - Статус объекта: Актуально
 - Кадастровый номер: 50:48:0060305.237
 - Дата присвоения кадастрового номера: 16.10.2013
 - Форма собственности: Частная
- Характеристики объекта**
 - Адрес (местоположение): Московская область, г/о Электросталь, г. Электросталь, ул. Захарьина, д. 3, кв. 35
 - Площадь, кв.м: 35
 - Назначение: Жилое
 - Этаж: 5
- Сведения о кадастровой стоимости**
 - Кадастровая стоимость (руб): 2643956.00
 - Дата определения: 01.01.2023
 - Дата внесения: 05.12.2023
- Ранее присвоенные номера**
 - Инвентарный номер: 341:100-2084/35
- Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

The interface includes a top navigation bar with the website name, a user profile icon, and a battery level indicator at 67%. The Windows taskbar at the bottom shows the search bar, system tray icons, and the date/time: 14:59 on 19.09.2025.

Данные Росрестра

lk.rosreestr.ru Личный кабинет

Этаж 5

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2643956.00
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	05.12.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	341.100-2084/35
-------------------	-----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность
	№ 50:46/0060305.337-50/046/2017-2 от 28.04.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека
	№ 50:46/0060305.337-50/137/2020-5 от 03.08.2020
	Запрещение регистрации № 50:46/0060305.337-50/215/2023-6 от 11.04.2023
	Запрещение регистрации № 50:46/0060305.337-50/148/2023-7 от 01.07.2023
	Запрещение регистрации № 50:46/0060305.337-50/141/2023-8 от 21.08.2023

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

15:00 19.09.2025

17 Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

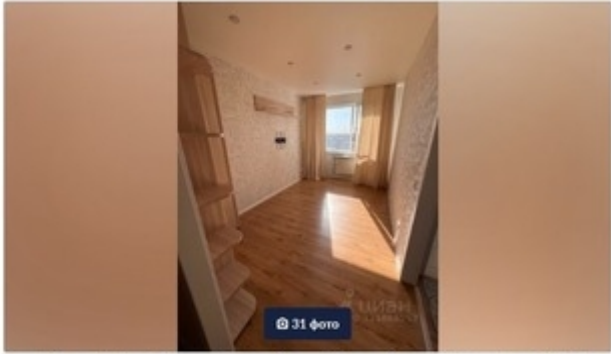
elektrostal.cian.ru **Продаю однокомнатную квартиру 34,7м² ул. Захарченко, 3, Электросталь, Московская область, м...** 67

Обновлено вчера, 11:50 61 просмотр, 6 за сегодня, 42 уникальных


Продается 1-комн. квартира, 34,7 м² в ЖК «Захарченко 3»

Московская область, Электросталь, мкр. Восточный, ул. Захарченко, 3 На карте
Л Горьковское шоссе 42 км от МКАД Л Нововишское шоссе 51 км от МКАД

Сравнить Поделиться Пожаловаться



31 фото



Общая площадь: 34,7 м² Жилая площадь: 16,9 м² Площадь кухни: 8,4 м²
Этаж: 7 из 10 Год постройки: 2012

Продается уютная однокомнатная квартира в Электростали на улице Захарченко, 3. Общая площадь составляет 34,7 кв. м, жилая – 16,9 кв. м, кухня – 8,4 кв. м. Квартира расположена на 7-м этаже 10-этажного панельного дома, построенного в 2012 году. Высота потолков – 2,8 метра. Окна выходят во

5 100 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 4 947 000

Ипотека
Эксперт от Циана
Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр: 146 974 руб/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна


+7 984 701-34-80
+7 985 893-38-79

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 72690341

СберСити
Новый смарт-район на западе Москвы. 4 класса жилья на выбор. Комфортная жизнь в технологичной среде



Аналог 2

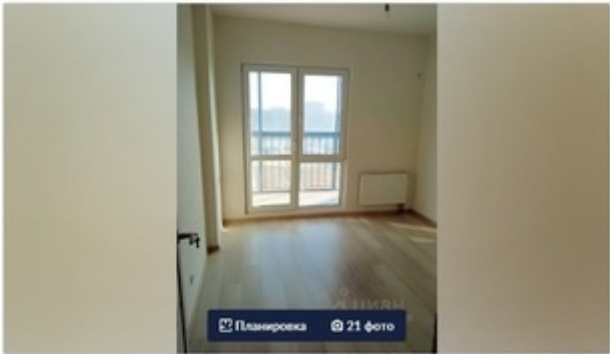
elektrostal.cian.ru Продажа двухкомнатной квартиры 42.8м² Ногинское ш., 36к4, Электросталь, Московская область,...

Обновлено вчера, 13:57 13 просмотров, 3 за сегодня, 12 уникальных


Продается 2-комн. квартира, 42,8 м² в ЖК «Северный квартал»

Московская область, Электросталь, мкр. Северный, Ногинское ш., 36к4 На карте
Л/ Барыковское шоссе 39 км от МКАД Л/ Новосивинское шоссе 46 км от МКАД

Сравнить Поделиться Показать



Планировка 21 фото



Общая площадь: 42,8 м² Жилая площадь: 25,7 м² Площадь кухни: 5,2 м²

Этаж: 7 из 17

Продается евродушка, никто не жил ещё, не сдавалась в аренду.

6 800 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 6 596 000

Ипотека

Эксперт от Циана
Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр: 158 879 руб/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

+7 916 923-53-80

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РЕКТОР
Алексей Козлов
Суперагент
★ 1.0 - 1

БЦ Upside Кунцево

Высокотехнологичный БЦ класса «А».
Продажа готовых офисов. Рассрочка 0% до ВВЭ. Ввод в 2025г.

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

1-к. квартира, 34,2 м², 16/16 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



5 650 000 ₽

165 205 ₽ за м²

📄 История цены

В ипотеку от 60 733 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Реклама [авито](#)

До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
[Подробнее](#)



8 967 559-86-40

Рассчитать ипотеку

Dim

Частное лицо
На Авито с 2019



Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 34,2 м²

Площадь кухни: 11 м²

Жилая площадь: 16 м²

Этаж: 16 из 16

Балкон или лоджия: лоджия

Санузел: **раздельный**

Ремонт: **евро**

Мебель: **кухня, хранение одежды, спальные места**

Техника: **холодильник, стиральная машина**