



МитраГрупп

MITRAGRUP.RU
тел: 8 (495) 151-86-76

ООО «Митра Групп»; Юридический и фактический адрес: 115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19,
6 этаж, офис 9; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;
КПП: 772501001; Банк: ПАО Сбербанк г. Москва; р/с: 40702810738000069116;
к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Митра Групп»
Дорогинин В.Е.



ОТЧЁТ № 010222-3

**об оценке рыночной стоимости жилых помещений,
расположенных по адресу:
Московская область, Истринский муниципальный район,
сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон
«Малая Истра»
по состоянию на 06.02.2022 г.**

Основание проведения оценки:	Договор с заказчиком № 010222-3 от 01.02.2022 г.
Заказчик:	Конкурсный управляющий ООО «Компания Промсервис» ИНН: 7733507718 Новиков Павел Васильевич (ИНН: 772109351283; СНИЛС: 094-275-483 97), действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 29.06.2020 г. по делу № А40- 187788/19-66-212
Дата составления отчёта:	16.02.2022 г.
Оценка проведена по состоянию на:	06.02.2022 г.
Москва, 2022 г.	

Оглавление

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	6
4.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	6
5.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	7
6.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
7.	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
8.1.	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
8.2.	Описание объекта оценки.....	8
8.2.1.	Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки	8
8.2.2.	Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки	8
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	11
9.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	11
	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	20
9.2.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	22
9.3.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	24
9.4.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	27
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	27
11.	ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	28
11.1.	Затратный подход. Отказ от применения	28
11.2.	Доходный подход. Отказ от применения.....	28
11.3.	Сравнительный подход	28
11.3.1.	Подбор и описание объектов-аналогов.....	31
11.3.2.	Расчет рыночной стоимости однокомнатных квартир, общей площадью менее 30 м ² , расположенных на 1 этаже, по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра».....	32
11.3.3.	Расчет рыночной стоимости однокомнатных квартир, общей площадью от 30 до 50 м ² , расположенных на 1 этаже, по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра».....	36
11.3.4.	Расчет рыночной стоимости двухкомнатных квартир, общей площадью от 30 до 50 м ² , расположенных на первых этажах, по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра».....	39
11.3.5.	Расчет рыночной стоимости двухкомнатных квартир, общей площадью от 50 до 65 м ² , расположенных на первых этажах, по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра».....	43
11.3.6.	Расчет рыночной стоимости двухкомнатных квартир, общей площадью от 30 до 50 м ² , расположенных на средних этажах (выше 1-го, не последний), по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра».....	46
11.3.7.	Расчет рыночной стоимости двухкомнатных квартир, общей площадью от 50 до 65 м ² , расположенных на последних этажах, по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра».....	50
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	53
13.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	53
13.1.	Сертификат качества оценки.....	53
13.2.	Итоговое заключение о стоимости	54
14.	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	54
15.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	56

Сопроводительное письмо

В соответствии с Договором №010222-3 от 01.02.2022 г. специалистами ООО «Митра Групп», произведена оценка рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра».

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Оценка проведена по состоянию на: 06.02.2022 г.

Назначение оценки: Для принятия управленческих решений.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании исследований рынка аналогичных объектов на дату оценки с учетом их технического состояния. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в Отчете с учетом принятых допущений и ограничений.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности:

- «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г (в действующей редакции)
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Союз» Федерация Специалистов Оценщиков»

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод:

Рыночная стоимость жилых помещений, расположенных по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра», которая по состоянию на 06.02.2022 г. составила:

Таблица 1 Рыночная стоимость жилых помещений

№ п/п	Тип	Этаж	Площадь, м ²	Кадастровый номер	Адрес	Рыночная стоимость за 1 м ²	Рыночная стоимость за объект, руб.
1	1-комн.	1	29	50:08:0040140:1187	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №7, квартира 39	109 446	3 173 942
2	2-комн.	4	56,5	50:08:0040140:1276	Российская Федерация, Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом 13, кв.28	92 700	5 237 563
3	2-комн.	1	50,1	50:08:0040140:2039	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 8	91 741	4 596 237
4	1-комн.	1	36,6	50:08:0040140:1982	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 37	103 166	3 775 889
5	1-комн.	1	36,6	50:08:0040140:1986	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 40	103 166	3 775 889
6	2-комн.	3	49,9	50:08:0040140:2002	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 55	106 067	5 292 729
7	2-комн.	1	49,4	50:08:0040140:2011	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 63	98 738	4 877 635
8	2-комн.	3	49,8	50:08:0040140:2030	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 80	106 067	5 282 122
Итого:							36 012 004

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

Оценщик

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Митра Групп»



Тамбулатова Е. В.

Дорогинин В.Е.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Объект оценки	Жилые помещения, расположенные по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Жилые помещения, расположенные по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»
Документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки (при наличии)	Документы, предоставленные заказчиком находятся в приложении настоящего Отчета
Имущественные права на объекты оценки	Вид права: Собственность
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Оцениваемое право – право собственности, ограничения (обременения) оцениваемых прав – не зарегистрировано
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Для принятия управленческих решений
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	06.02.2022 г.
Дата осмотра объекта	Осмотр объекта оценки не был произведен, данные предоставлены Заказчиком
Срок проведения оценки	01.02.2022 г. - 16.02.2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	• Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. • Результат оценки действителен только на дату оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки. • Отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничения (обременения), а также экологические загрязнения, таким образом оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.
Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость	Задание на оценку не требует указывать интервал.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 3

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Жилые помещения, расположенные по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»							
Цель оценки	Определение рыночной стоимости							
Основание проведения оценки	Договор с заказчиком №010222-3 от 01.02.2022 г.							
Вид определяемой стоимости	Рыночная							
Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода	Не применялся							
Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода	№ п/п	Тип	Этаж	Площадь, м²	Кадастровый номер	Адрес	Рыночная стоимость за 1 м²	Рыночная стоимость за объект, руб.
	1	1-комн.	1	29	50:08:0040140:1187	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №7, квартира 39	109 446	3 173 942
	2	2-комн.	4	56,5	50:08:0040140:1276	Российская Федерация, Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом 13, кв.28	92 700	5 237 563
	3	2-комн.	1	50,1	50:08:0040140:2039	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 8	91 741	4 596 237
	4	1-комн.	1	36,6	50:08:0040140:1982	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 37	103 166	3 775 889
	5	1-комн.	1	36,6	50:08:0040140:1986	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 40	103 166	3 775 889
	6	2-комн.	3	49,9	50:08:0040140:2002	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 55	106 067	5 292 729
	7	2-комн.	1	49,4	50:08:0040140:2011	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 63	98 738	4 877 635
	8	2-комн.	3	49,8	50:08:0040140:2030	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 80	106 067	5 282 122
	Итого:							36 012 004
Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода	Не применялся							
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	№ п/п	Тип	Этаж	Площадь, м²	Кадастровый номер	Адрес	Рыночная стоимость за 1 м²	Рыночная стоимость за объект, руб.
	1	1-комн.	1	29	50:08:0040140:1187	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №7, квартира 39	109 446	3 173 942
	2	2-комн.	4	56,5	50:08:0040140:1276	Российская Федерация, Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом 13, кв.28	92 700	5 237 563
	3	2-комн.	1	50,1	50:08:0040140:2039	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 8	91 741	4 596 237
	4	1-комн.	1	36,6	50:08:0040140:1982	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 37	103 166	3 775 889
	5	1-комн.	1	36,6	50:08:0040140:1986	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 40	103 166	3 775 889
	6	2-комн.	3	49,9	50:08:0040140:2002	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 55	106 067	5 292 729

7	2-комн.	1	49,4	50:08:0040140:2 011	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 63	98 738	4 877 635
8	2-комн.	3	49,8	50:08:0040140:2 030	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 80	106 067	5 282 122
Итого:							36 012 004

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 4

Наименование	Конкурсный управляющий ООО «Компания Промсервис» ИНН: 7733507718 Новиков Павел Васильевич (ИНН: 772109351283; СНИЛС: 094-275-483 97), действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 29.06.2020 г. по делу № А40-187788/19-66-212
Реквизиты	Юр. Адрес: 117556, г. Москва, Варшавское ш., д.75, 1; ОГРН: 1037739913485; ИНН: 7733507718

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 5

Оценщик	
Ф.И.О.	Тамбулатова Екатерина Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой организации «Союз» Федерация Специалистов Оценщиков» свидетельство №367 от 30 декабря 2016 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке АА-I №002291, регистрационный номер Д-0394/16 в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» по программе переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 30 июня 2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика №2100SB4004253 от 27.09.2021 г. выдан САО «ВСК». Страховая сумма 300 000 руб., со сроком действия с 28 сентября 2021 г. по 27 сентября 2022 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 30.06.2016 г.
Номер контактного телефона	8 (495) 151-86-76
Почтовый адрес	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9
Адрес электронной почты Оценщика	info@mitragrup.ru
Степень участия в оценке	- сбор информации об объекте оценки - анализ рынка объекта оценки - расчет рыночной стоимости объекта оценки - формирование отчета об оценке
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147746547673
Дата присвоения ОГРН	16.05.2014 г.
Адрес местонахождения	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №922/1979277620 от 02.07.2021 г. в СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма 50 000 000 руб. Срок действия полиса с 07.07.2021 г. по 06.07.2022 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости юридического лица	
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.	
Сведения о независимости оценщика	
Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, 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 и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором	

или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.
- В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
- Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Результат оценки может быть иным, в случае обнаружения дополнительной документации, или выявления впоследствии факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- Объект оценки не имеет балансовой стоимости, так как объект принадлежит физическому лицу. Данное допущение не влияет на итоговую величину рыночной стоимости Объекта оценки.
- Оценщик исходил из допущения, что собственник объекта оценки не против проведения оценки принадлежащего ему имущества.
- Оценщик исходил из допущения, что оцениваемые квартиры введены в эксплуатацию.
- Итоговая величина стоимости оценки, указанная в отчете, составленном на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Союз» Федерация Специалистов Оценщиков»

7. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки).
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Фундаментальным принципом оценки, положенным в основу настоящего отчета, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). При определении НЭИ объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (п. 10 ФСО №1). Практическим методическим выражением принципа НЭИ при оценке рыночной стоимости является моделирование поведения типичного покупателя на рынке (ст. 3 Закона об оценочной деятельности), а также продавца, заинтересованного в максимизации принадлежащих ему активов.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком: см. приложение

8.2. Описание объекта оценки

8.2.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 6

Объект оценки	Собственник	Правоустанавливающий документ
Жилые помещения, расположенные по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»	ООО «Компания Промсервис» ИНН: 7733507718	-

8.2.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки

Таблица 7

Характеристика месторасположения домов	
Показатель	Характеристика
Адрес	Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»
Район	Истринский
ЖК	«Малая Истра»
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	автобусная остановка «Малая Истра» - 730 м
Экологическая обстановка	н/д
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Состояние прилегающей территории	Имеются зеленые насаждения, детская площадка, стихийная парковка автомобилей
Средняя стоимость 1 м ² квартир в данном районе, в рублях	142 602 руб./кв. м. (Источник информации: https://istra.naydidom.com/tseny/adtype-kupit)
Физические характеристики здания (по данным https://sportivnykvartal.ru/)	
Количество этажей	4
Материал стен	Монолитно-кирпичные
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Стихийная парковка

Описание ЖК «Малая Истра»:¹

Жилой комплекс «Малая Истра» расположен в деревне Высоково Истринского района Подмосковья. Застройщиком выступало ООО «Компания Промсервис». В июне 2020 года компанию признали банкротом. Сроки достройки 17 жилых домов пока неизвестны.

В апреле 2021 года ЖК «Малая Истра» прошел процедуру Наблюдательного совета ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства». Было принято решение достроить дома №№ 14, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 31. Дольщикам домов №№ 3, 4, 9, 12, 16, 27, 33 выплатят возмещение за счет имущества Фонда.

Изначально проект подразумевал возведение 33 монолитно-кирпичных жилых зданий высотой 4 этажа, а также объектов инфраструктуры. Было предусмотрено благоустройство территории ЖК: установка детских площадок, спортплощадок, обустройство зон для отдыха взрослых, наземных автостоянок.

¹ <https://www.novostroy.ru/buildings/malaya-istra/>

Объект оценки на карте:

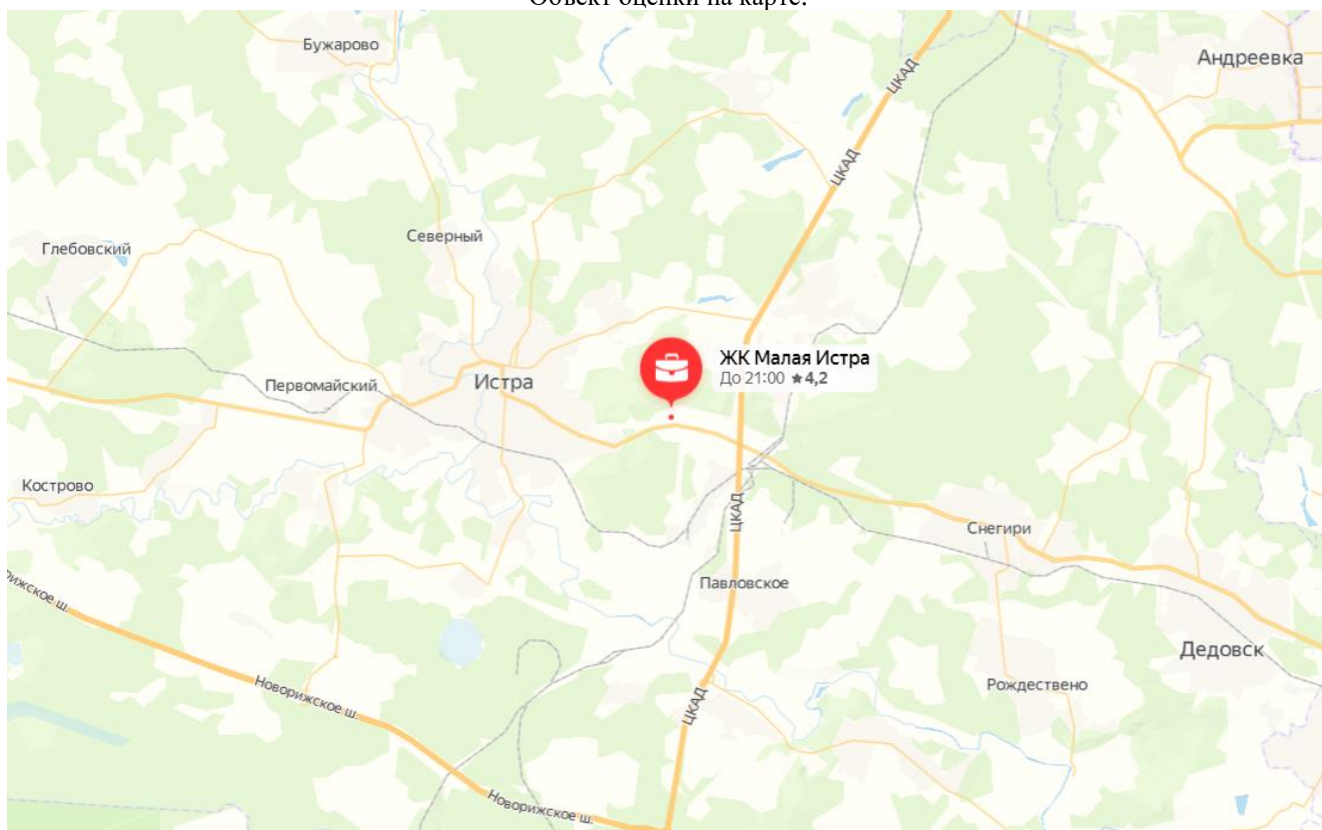


Рисунок 1 По данным портала «Яндекс.карты» <https://maps.yandex.ru>

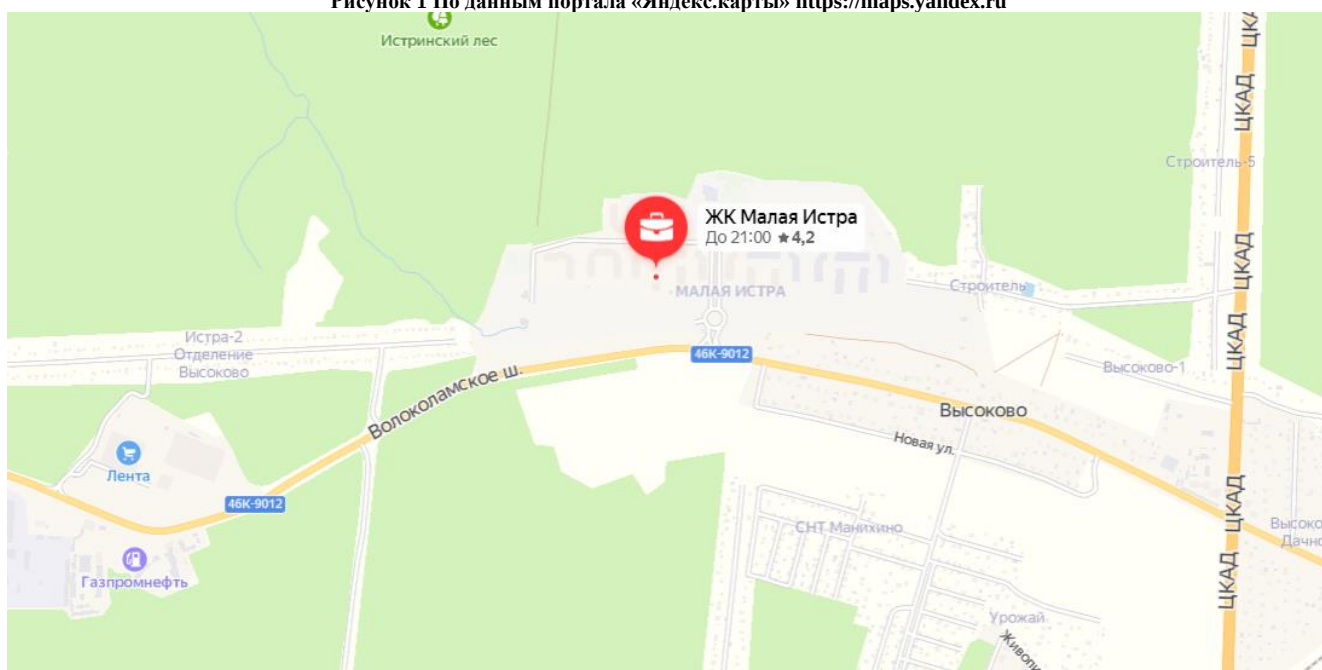


Рисунок 2 По данным портала «Яндекс.карты» <https://maps.yandex.ru>

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

О текущей ситуации в российской экономике октябрь–ноябрь 2021 года²

1. ВВП в октябре продолжил рост. К сентябрю экономика выросла на 0,8% м/м (в августе – 0,5% м/м, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в октябре, по оценке, составил 4,9% г/г (после 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января– октября – 4,6% г/г.

2. Наибольший вклад в октябрьское ускорение внесли добыча полезных ископаемых, где продолжается восстановление в условиях планового ослабления ограничений ОПЕК+ и роста добычи газа; а также торговля, что связано, в том числе, с ростом экспортных поставок газа на фоне роста мировых цен.

3. В сельском хозяйстве ситуация в октябре улучшилась после снижения в августе–сентябре, что было связано со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году. Вместе с тем по итогам 10 месяцев выпуск остается ниже как уровней прошлого года, так и уровней двухлетней давности (-2,9% г/г и -1,3% соответственно).

4. В октябре потребительский спрос продолжил рост стабильными темпами после всплеска в предыдущие два месяца, вызванного разовыми выплатами населению. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в октябре замедлился до 0,3% м/м (после роста в среднем на 0,9% м/м в августе–сентябре). По данным Сбериндекса, темп роста потребительского спроса в октябре замедлился до 13,7% г/г после 15,4% г/г в сентябре (в номинальном выражении).

5. Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) второй месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в октябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень октября 2019 г. на 0,2 млн человек (октябрь 2020 г.: 70,3 млн человек). Продолжается рост реальных заработных плат: в сентябре 2021 г. рост на 2,0% г/г (к сентябрю 2019 г. – на 4,2%). В целом за 9 месяцев показатель увеличился на 3,0% г/г (+5,7% к 9мес19).

6. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 3 кв. 2021 г. выросли на 7,8% г/г, к уровням 2-летней давности – на 2,4%. Основной вклад в рост инвестиций по отношению к 2019 г. внесли обрабатывающие производства, строительство и деятельность в области ИТ и связи.

7. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) по-прежнему оказывает динамика кредитования

Кредит экономике в октябре вырос на 15,1% г/г1 (сентябрь: 14,6% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%), устойчивое расширение кредитного портфеля наблюдается во всех сегментах рынка. 8. Расходы бюджетной системы за январь–октябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +10,5% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +27,3% или +7,6 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +27,8% или +8,4 трлн рублей; к 2019 г.: +20,5% или +6,6 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,0% или +5,5 трлн рублей; к 2019 г.: +23,4% или +6,0 трлн рублей). 9. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (94,4 млрд долл. США в январе–октябре 2021 г. по сравнению с 30,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 60,7 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Таблица 8 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	10мес21	10мес21 / 10мес19	окт.21	окт.21 / окт.19	IIIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сен.21	сен.21 / сен.19	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность														
ВВП*	4,6	1,1	4,9	1,3	4,3	0,7	3,7*	1,0*	4,2*	5,0*	10,5	-0,7	-3	2
Сельское хозяйство	-2,9	-1,3	5,5	0,5	-6,2	-3,4	-5,8	-3,8	-10,8	1	0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,3	5,2	0	0,7	5	6,2	0,1	3,2	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	7,9	4,2	4,1	3,7	5,3	4,5	5,6	4,3	5,3	5,1	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,4	-0,3	14,2	2,1	18	0,9	14,9	4,4	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	25,5	-3,6	12,3	-3,6	20,2	-3,5	13,6	-2,2	18,2	31,1	102,4	-5	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,7	-0,1	5,5	1,7	6,8	1,3	5,1	1,7	6	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7

² <https://www.economy.gov.ru/material/file/1de5a8f639af6bde168e950ef18c845/20211201.pdf>

в % к соотв. периоду предыдущего года	10мес21	10мес21 / 10мес19	окт.21	окт.21 / окт.19	IIIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сен.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Инвестиции в основной капитал	7,6**	4,3**	-	-	7,8	2,4					11	2	-1,4	2,1
Промышленное производство	5	2	7,1	1,7	6,2	1,5	6,9	3,3	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	3,7	-3,1	10,9	1,1	9,2	-3	9	-1	6,6	12	7,6	-7	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	5,2	5,3	4,5	1,4	3,9	4,5	5,1	5,7	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0**	5,7**	-	-	2	3,8	2	4,2	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,3**	15,5**	-	-	9	14,9	9,6	16,2	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4**	1,3**	-	-	7,6	3,6	-	-	-	-	8,5	-3,5	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1**	0,5**	-	-	8,1	3	-	-	-	-	7,4	-3,7	-2,8	1
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0	0,7	0	0,5	-0,1	0,4	0	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1
млн чел.	75,3	-	75,5	-	75,6	-	75,6	-	75,6	75,5	75,3	75	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,4	-	75,3	-	75,3	-	75,3	-	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-0,3	2,8	0,3	2,6	-0,1	2,6	0,2	2,5	2,6	2	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,6	-	72,3	-	72,2	-	72,3	-	72,3	72	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,7	-	72	-	71,9	-	71,9	-	71,8	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-13,3	7,3	-30,3	-5,8	-29,7	0,6	-31,5	-2,9	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,7	-	3,3	-	3,4	-	3,3	-	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,7	-	3,3	-	3,4	-	3,3	-	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,7	-	59,8	-	59,6	-	59,5	59,5	59,2	58,6	-	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе SA	4,9	-	4,3	-	4,4	-	4,3	-	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
	4,9		4,3		4,5		4,4		4,6	4,7	5	5,5	-	-

Таблица 9 Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.21	окт.21 / окт.19	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	мар.21	фев.21	январ.21	2020
Промышленное производство	7,1	1,7	6,9	4,6	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	10,9	1,1	9	6,6	12	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	9,1	1	6,1	4,2	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	-2,1	8,1	4,8	10,9	5,5	13	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12	-8,6	-8
добыча металлических руд	1	3,2	2,5	2,8	-0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	7,8	6,7	-4	23	32,9	55,8	54,9	28	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	30,1	21,6	23,5	14,7	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	4,5	1,4	5,1	2,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность, в т.ч.	3,7	4,8	2,6	6,1	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
пищевые продукты	2	3,7	0,6	5	6	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	13,6	12,5	16,7	13,1	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5	1,5
табачные изделия	3,7	-0,4	-5,5	5,5	-3,9	2,8	-6,1	-4	22	7	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность, в т.ч.	3	0,2	3,6	2,2	-2,4	17,8	6	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
текстильные изделия	2,2	11,2	1,6	2,3	4,8	15,6	6	21,2	20,9	11,7	10,5	14	10,7	9,7

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.21	окт.21 / окт.19	сен.21	авг.21	июл.21	Пкв21	июн.21	май.21	апр.21	Икв21	мар.21	фев.21	янв.21	2020
одежда	1,1	-5,6	1,6	-0,1	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	9,9	-5,6	13	8,6	7,4	31,6	12	23,4	70	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс, в т.ч.	7,3	11,5	8,2	9,7	101	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
обработка древесины и производство изделий из нее	2,2	6,8	3,4	6,4	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	9,4	17,8	9,5	8,5	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,2	2	16,6	22,6	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3
производство кокса и нефтепродуктов	11,9	-2,3	5,3	5,8	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5
химический комплекс, в т.ч.	7,6	13,8	5	5,8	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11	7,8	7,5	19,8	9
химические вещества и химические продукты	4,5	13	4,9	4,4	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	29	18,9	7,1	15,6	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	2,2	10	3,4	3,4	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4	11,3	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,7	9	7,4	7,2	6,7	14	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс, в т.ч.	0,7	-3,1	4,5	-2,2	2,1	8,9	4,8	12,4	11	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
металлургия	0	1,7	4,2	0,3	1,1	2,5	2	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	2,7	-18,1	5,3	-10,1	5,1	28,6	13,6	40,9	38	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс, в т.ч.	2,9	3,7	8,3	1,6	-0,1	27,4	12,2	23	58	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
компьютеры, электроника, оптика	-12,6	-28,6	13,4	-23,8	-8,6	19,8	17	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	-2,6	-2,3	-1	-0,8	4,7	14	-1,4	12,3	38	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	17,2	17,9	22,2	6	13,7	15	7,8	15,9	27	2,7	9,7	5	-8,8	10
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-15,8	-13,2	-9,2	7	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	18,7	35,7	9,6	16,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4	6,6
прочие производства, в т.ч.	-3,1	2,3	-2,1	-0,8	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
мебель	-1,4	8,4	-0,7	13	11	48,3	22,3	55,7	79	21,4	30	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-0,4	-3,5	3,2	-1,2	-8,5	14	-9,6	10	59	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,9	1,9	-3,2	-3,8	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8	4,3	9,6	6,8	6,8	7	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	6,3	16,9	11,7	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Таблица 10 Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	окт.21	Пкв21	сен.21	авг.21	июл.21	Пкв21	июн.21	май.21	апр.21	Икв21	мар.21	фев.21	янв.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	71,5	67	62,6	60	63,9	61,1	54,6	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	72,5	74	76,1	74,3	74,4	74,4	74,2	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	6,75	6,75	6,5	6,5	5,5	5,5	5	5	4,5	4,5	4,25	4,25	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублевым кредитам															
нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,6	7,2	7,1	7,1	7	7,2	7	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам		7,4	7,7	7,8	7,7	7,2	7,1	7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	7,8	9,9

	окт.21	IIIкв21	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	мар.21	фев.21	янв.21	2020	2019
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,8	4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)															
Кредит экономике	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	13,7	12,7	11,1	9,4	8,8	10,1	9,2	8,2	9,8
Кредиты организациям	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	8,3	7,1	5	4,9
Жилищные кредиты	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	28,9	27,1	25,6	22,4	23,1	22,1	21,7	17,9	22,5
Потребительские кредиты	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	15,8	14,1	11,3	7,5	7,7	7,4	7,2	12	20,9
Выдачи жилищных кредитов рублевых кредитов (в % г/г)	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	81,2	101,8	152,9	43,2	52	42,6	29,5	51	-2,3

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов³

О ситуации в российской экономике

В 2021 г. мировая экономика активно восстанавливается, опережая ожидания большинства экспертов. Поддержку глобальному росту оказывают стимулирующие меры бюджетной политики, реализованные в крупнейших развитых странах (в первую очередь в США). По оценке, рост мирового ВВП в текущем году составит 6,0% после спада на -3,2% в 2020 году.

Вместе с тем восстановление по странам происходит неравномерно. В то время как экономика США полностью отыграет падение 2020 г. уже в 2021 году, ВВП крупнейших стран еврозоны, Великобритании, Японии вернется к допандемическим уровням только в 2022 г., что связано в том числе с действовавшими в текущем году карантинными ограничениями. На экономический рост многих стран с формирующимися рынками оказывают сдерживающее влияние ограниченная доступность вакцин и меньшее, чем в развитых странах, пространство для проведения стимулирующей макроэкономической политики.

Уверенный глобальный рост сопровождается увеличением темпов инфляции как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками. Так, в США годовая инфляция в августе увеличилась на 3,9 п.п. к декабрю 2020 г. (до 5,3%), в еврозоне, по предварительным данным, – на 3,3 п.п. (до 3,0% г/г), в Германии – на 4,2 п.п. (до 3,9% г/г), в Италии – на 2,3 п.п. (до 2,1% г/г), Швейцарии – на 1,7 п.п. (до 0,9% г/г). В крупнейших странах с формирующимися рынками масштаб ускорения годовой инфляции в июле по сравнению с декабрем прошлого года варьировался от 0,6 до 5,2 процентного пункта.

Наряду с восстановлением спроса, ускорение инфляции в большинстве стран обусловлено также внешними факторами – ростом мировых цен на сырьевые товары, увеличением стоимости международных логистических услуг, «узкими местами» в глобальных цепочках поставок. В этих условиях центральные банки крупнейших стран в январе–августе осторожно подходили к ужесточению денежно-кредитной политики, аргументируя решение тем, что ускорение страновой инфляции обусловлено временными факторами мировой конъюнктуры, влияние денежно-кредитной политики на такие временные факторы ограничено, а задача восстановления экономики более приоритетна, чем сдерживание инфляции.

Рынки акций развитых стран в январе–августе 2021 г. продолжили рост на фоне восстановления экономической активности, а также сохраняющейся ультрамягкой денежно-кредитной политики крупнейших центральных банков и поддержки со стороны бюджетной политики в ведущих странах. Так, индекс S&P 500 в январе–августе прибавил 20,4%, европейский индекс STOXX 600 – 18,0%, британский FTSE – 10,2%, японский Nikkei – 2,4%.

Фондовые индексы стран с формирующимися рынками в январе–августе также демонстрировали позитивную динамику. Индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai Composite в январе–августе вырос на 2,0% на фоне стимулирования экономики. Рынки Южной Кореи, Индии, Таиланда, Индонезии, Чили, Мексики, Польши в указанный период также демонстрировали рост. Индекс Московской биржи за 8 месяцев увеличился на 19,2%, главным образом за счет роста цен на акции сырьевых компаний.

В текущем году продолжился рост цен на мировых товарных рынках, начавшийся во второй половине 2020 года. Восходящая динамика сырьевых рынков в январе–августе была обусловлена восстановлением спроса со стороны крупнейших стран – потребителей сырьевых товаров (в первую очередь, Китая), ограничениями со стороны предложения на рынках отдельных товаров (низкие урожаи по ряду культур в прошлом сельскохозяйственном сезоне), а также мягкими финансовыми условиями на мировых рынках. Сводный индекс цен продовольственных товаров Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН за январь–август увеличился на 17,5%, в том числе индекс цен на зерновые культуры – на 11,9%, растительные масла – на 26,4%, сахар – 37,8%. На цветные металлы (LMEX индекс) среднемесячные цены за 8 месяцев выросли на 22,4%. На рынке черных металлов за январь–август цены на прокат горячекатаный (Черное море, FOB) выросли на 34,7%, на прокат холоднокатаный (Черное море, FOB) – на 38,6%, на арматуру (Лондон, 1 мес. фьючерс) – на 20,0%. Вместе с тем в августе на рынке черных металлов преобладали понижающие тенденции.

³https://www.economy.gov.ru/material/file/d7f5f5dea44bda4c30d42aac04cc1fca/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2022-2024.pdf

На рынке нефти дополнительным фактором формирования цен в январе–августе стали ограничения предложения со стороны крупнейших стран – производителей в рамках сделки ОПЕК+, которые привели к быстрому исчерпанию избыточных запасов нефти, сформировавшихся в 2020 году. Цена на нефть марки «Юралс» выросла с 49,5 долл. США за баррель в декабре до уровней выше 70 долл. США за баррель в июне–июле.

После достижения странами ОПЕК+ новых договоренностей о ежемесячном увеличении совокупной добычи нефти на 0,4 млн барр. / сутки начиная с августа 2021 г. цены на нефть скорректировались вниз. До конца года ожидается дальнейшее снижение нефтяных котировок по мере наращивания предложения ведущими экспортерами.

Цена на нефть марки «Юралс» в среднем в 2021 году ожидается на уровне 66,0 долл. США за баррель.

Платежный баланс и курс рубля

В условиях роста мировых цен на ключевые товары российского экспорта, а также уверенного роста физических объемов несырьевого неэнергетического экспорта (по предварительной оценке, на 14,6% г/г в сопоставимых ценах за 7 месяцев 2021 г.) стоимостной объем российского экспорта в январе–июле, по данным платежного баланса, увеличился на 35,0% г/г и превысил уровень аналогичного периода 2019 г. (+4,8%). Сдерживающим фактором выступала динамика физических объемов нефтегазового экспорта: экспорт нефти за 7 месяцев 2021 г. был на 10,3% ниже, чем в аналогичном периоде 2020 г., и на 14,6% ниже уровня января–июля 2019 года.

Одновременно наблюдался рост импорта товаров, обусловленный восстановлением внутреннего спроса. В январе–июле показатель увеличился на 29,6% г/г и на 19,9% – к аналогичному периоду 2019 г., при этом опережающими темпами рос импорт инвестиционных товаров.

С учетом сохранявшихся в январе–июле ограничений на международные перемещения как экспорт, так и импорт услуг оставались существенно ниже уровней 2019 года. Вместе с тем, с учетом более слабой динамики импорта услуг, отрицательное сальдо баланса услуг в январе–июле 2021 г. было ниже, чем в аналогичном периоде 2020 и 2019 годов.

В результате профицит счета текущих операций в январе–июле 2021 г. увеличился на 94,2% г/г (до 51,7 млрд долл. США) и превысил уровень аналогичного периода 2019 г. (46,9 млрд долл. США). С учетом ожидаемого сохранения цен на ключевые товары российского экспорта выше уровней 2019 г., постепенного наращивания экспорта нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также стабилизации динамики импорта товаров сальдо счета текущих операций по итогам текущего года ожидается на уровне 95,4 млрд долл. США, или 5,6% ВВП.

В условиях расширения положительного сальдо текущего счета обменный курс рубля продемонстрировал укрепление на 2,6% в номинальном эффективном выражении в августе по сравнению с декабрем 2020 г. (в том числе к евро – на 4,0%, к доллару США – на 0,6%). Стабилизирующее влияние на динамику обменного курса оказывали операции по покупке иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» (по оценке, 18,1 млрд долл. США в январе–августе).

Дополнительное влияние на валютный курс в течение первой половины года также оказывали временные факторы, связанные с ожиданиями и настроениями участников финансового рынка. По мере исчерпания указанных факторов до конца года ожидается дальнейшее умеренное укрепление рубля. Среднегодовой курс рубля к доллару США по итогам текущего года, по оценке, составит 73,6 руб. за долл. США.

Инфляция

В январе–августе 2021 г. наблюдалось увеличение годовых темпов роста потребительских цен. В августе инфляция достигла 6,7% г/г.

На динамику инфляции в течение года оказывали влияние, прежде всего, напряженная ситуация на мировых рынках продовольственных товаров, а также ускорение мировой инфляции. При этом масштаб ускорения роста потребительских цен в России (+1,8 п.п. в августе по сравнению с декабрем 2020 г.) был сопоставим с уровнями в других крупнейших странах (как развитых экономиках, так и странах с формирующимися рынками).

Вместе с тем стабилизирующее влияние на инфляцию (прежде всего – на цены социально значимых товаров) в текущем году оказывали принятые Правительством Российской Федерации меры на рынках отдельных товаров, которые включали соглашения с производителями, программы субсидирования, отдельные внешнеторговые меры.

Кроме того, в 2021 г. разработаны и введены меры постоянного действия, направленные на снижение влияния мировой конъюнктуры на внутренние цены. Так, со 2 июня запущен демпферный механизм по зерну. Демпфер по подсолнечному маслу и семенам подсолнечника введен с 1 сентября.

Отдельный фактор инфляции в текущем году – удорожание плодоовощной продукции. Низкий урожай прошлого года по отдельным культурам привел к ускоренному росту цен на фрукты и овощи (+15,7% за первое полугодие, в том числе в июне +2,4%). В июле–августе наблюдалось сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию по мере поступления на рынок нового урожая (-14,7% за два месяца).

В сегменте непродовольственных товаров в январе–августе наблюдался ускоренный рост цен на отдельные товары с высокой импортной составляющей, а также строительные материалы.

В сфере услуг в первом полугодии повышенными темпами росли цены на услуги гостиниц и зарубежного туризма (т.е. сегменты, наиболее пострадавшие от карантинных ограничений в 2020 году). Вместе с тем в июле цены на них снизились, при этом на услуги зарубежного туризма снижение цен продолжилось и в августе.

Оценка Минэкономразвития России динамики инфляции до конца 2021 г. основана на следующих предпосылках:

стабилизация мировых продовольственных цен;
умеренное укрепление рубля к концу года;
возвращение цен на плодоовощную продукцию к «трендовому» уровню;
исчерпание повышенного роста цен по отдельным непродовольственным товарам, который наблюдался в январе–августе.

При выполнении указанных предпосылок инфляция на конец 2021 г. в рамках базового варианта прогноза оценивается на уровне 5,8% г/г.

Экономическая активность, рынок труда и доходы населения

В 2021 г. продолжился восстановительный рост российской экономики. Во II квартале 2021 г. ВВП, по оценке, достиг допандемического уровня¹. В июле прирост ВВП к июлю 2020 г. составил 4,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,4%), по итогам II квартала 2021 г. составил 10,5% г/г (+1,9% ко II кварталу 2019 г.), в целом за январь–июль – 4,8% г/г (1,1% к аналогичному периоду 2019 года). Рост ВВП по итогам текущего года оценивается на уровне 4,2%.

Выпуск ключевых несырьевых отраслей (обрабатывающая промышленность, сельское хозяйство, строительство) уверенно превышает допандемические уровни (в июле, по оценке, – в среднем на 4,5%, месяцем ранее – на 5%). Вместе с тем добыча полезных ископаемых сохраняется более чем на 2% ниже допандемических уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

С точки зрения компонентов использования ВВП основной вклад в восстановление экономической активности в первом полугодии внес потребительский спрос. Оборот розничной торговли в январе–мае превышал допандемический уровень, в июне и в июле наблюдалось некоторое снижение показателя. Восстановление в сегменте услуг носило более постепенный характер с учетом существенного спада в 2020 г. и сохранявшихся локальных карантинных ограничений. В результате объем платных услуг населению и оборот общественного питания, хотя и демонстрировали восстановительную динамику, в июле оставались на -1,9% и на -3,2% соответственно ниже допандемических уровней.

Поддержку потребительскому спросу оказывает уверенное восстановление рынка труда. В июле уровень безработицы (по методологии МОТ) фактически достиг уровня 2019 г. и составил 4,5% от рабочей силы (-1,3 п.п. к декабрю 2020 г., -1,9 п.п. к пику августа прошлого года), в среднем за 7 месяцев – 5,2%. По оценке, в среднем в 2021 г. уровень безработицы составит 5,0 процента.

На фоне улучшения ситуации на рынке труда продолжился рост реальных заработных плат (за первое полугодие 2021 г. – 3,4% г/г, к первому полугодью 2019 г. – 6,5%). По оценке, по итогам 2021 г. заработные платы увеличатся на 3,1 процента.

Реальные денежные доходы населения по итогам II квартала 2021 г. продолжили восстановление и приблизились к уровню аналогичного квартала 2019 г. (-0,2% после -0,7% кварталом ранее). Поддержку денежным доходам населения оказал рост оплаты труда и социальных выплат (в реальном выражении по отношению к аналогичному периоду 2019 г.), другие компоненты также продемонстрировали восстановительную динамику. При этом среднестатистические денежные доходы показали небольшой прирост относительно II квартала 2019 г. (+0,2% после снижения на -0,3% в I квартале 2021 г. к I кварталу 2019 года). Рост реальных денежных доходов населения по итогам текущего года оценивается на уровне 3,3%, реальных располагаемых денежных доходов населения – 3,0 процента.

Наряду с восстановлением рынка труда и денежных доходов, вклад в рост потребительского спроса в первом полугодии 2021 г. также внесли временные факторы, включая отложенный спрос, сформировавшийся за период карантинных ограничений, структурные изменения в потребительских предпочтениях, следствием которых стал повышенный спрос на отдельные группы товаров и услуг, а также ограничения на международные перемещения. По мере исчерпания указанных факторов начиная со II квартала 2021 г. наметилась тенденция к стабилизации потребительского спроса.

В ближайшие месяцы ожидается рост потребительского спроса умеренными темпами. Оборот розничной торговли по итогам 2021 г., по оценке, увеличится на 6,9%, объем платных услуг населению – на 16,7% (после падения соответственно на -3,2% и -14,8% в 2020 году).

Еще одним драйвером восстановления российской экономики в текущем году стал инвестиционный спрос. Рост инвестиций в основной капитал по итогам января–июня 2021 г. составил 7,3% г/г (+5,4% – к первому полугодью 2019 года). По итогам 2021 г. рост инвестиций в основной капитал оценивается на уровне 4,5%.

Чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в рост ВВП, что является типичным для периодов посткризисного восстановления в российской экономике. Дополнительным сдерживающим фактором для экспорта в 2021 г. является сделка ОПЕК+, направленная на стабилизацию мировых цен. Вместе с тем по мере восстановления физических объемов экспорта и стабилизации динамики импорта отрицательный вклад чистого экспорта, по оценке, будет постепенно сокращаться.

Кредит экономике

Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в январе–июле 2021 г. оказывала динамика кредитования. В январе–июле наблюдался уверенный рост корпоративного (9,8% г/г в июле с исключением валютной переоценки) и ипотечного кредитования (28,6% г/г в июле с исключением валютной переоценки). Растет и потребительское кредитование (16,2% г/г в июле с исключением валютной переоценки).

Ставки по кредитам физическим и юридическим лицам в январе–июле демонстрировали сдержанную динамику. Средневзвешенная ставка по рублевым кредитам компаниям на срок свыше 1 года за январь–июль 2021 г. выросла на 0,7 п.п. (до 7,7% в июле), ставка по кредитам населению на срок свыше 1 года за январь–июль 2021 г.

выросла на 0,1 п.п. (до 10,8% в июле). Средняя ставка по ипотечным кредитам в июле составила 7,7% (+0,3 п.п. по сравнению с январем).

Вместе с тем повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,50 п.п. с начала года) создает предпосылки для дальнейшего роста кредитных ставок в ближайшие месяцы.

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

Базовый вариант Мировая экономика

После активного восстановительного роста в 2021 г. мировой ВВП продолжит расти повышенными темпами в 2022 г. (4,6%) за счет восстановления экономик, которые в текущем году до конца не отыграют падение 2020 года. Вместе с тем, начиная с 2023 г., по мере нормализации макроэкономической политики в крупнейших странах темпы роста мировой экономики, по оценке, вернутся на уровни, наблюдавшиеся до начала пандемии новой коронавирусной инфекции (3,3% и 3,2% в 2023 г. и 2024 г. соответственно). На горизонте после 2024 г. ожидается снижение темпов глобального роста до уровней чуть ниже 3%.

Прогнозируемое замедление роста мировой экономики в среднесрочной перспективе будет обусловлено в первую очередь структурными тенденциями, которые сформировались еще до пандемии новой коронавирусной инфекции: увеличение долговой нагрузки как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками; замедление роста производительности труда; рост глобального протекционизма, замедление глобализационных процессов и мировой торговли. Для сырьевых экспортеров источником рисков также может стать реализация низкоуглеродной повестки крупнейшими странами.

Дополнительный фактор неопределенности для развития мировой экономики – долгосрочные структурные изменения как на стороне спроса, так и на стороне предложения, вызванные пандемией новой коронавирусной инфекции. Масштаб и продолжительность влияния указанных изменений на рынок туристических услуг, транспортную отрасль, офлайн-торговлю, коммерческую недвижимость, сферу досуга и развлечений и другие рынки пока до конца не ясны. В то время как данные тенденции создают новые возможности, прежде всего связанные с цифровизацией, они также являются источником рисков для стран, в экономиках которых сектора, в наибольшей степени затронутые пандемией, играют важную роль.

Рынок нефти

Договоренности в рамках сделки ОПЕК+, достигнутые в июле 2021 г., привели к значимому пересмотру прогнозной траектории добычи нефти в России по сравнению со сценарными условиями, разработанными Минэкономразвития России в апреле текущего года. Оценка добычи нефти в текущем году повышена на 4,5 млн тонн (до 516,8 млн тонн), на следующий год – на 10,1 млн тонн (до 559,9 млн тонн). В 2023–2024 гг. объемы добычи нефти будут сохраняться на уровне около 560 млн тонн. Прогнозные объемы экспорта нефти и нефтепродуктов также пересмотрены вверх на всем прогнозном горизонте.

По мере наращивания добычи нефти крупнейшими странами – производителями (как в рамках группы ОПЕК+, так и вне ее), а также окончания восстановительной фазы роста мировой экономики ожидается постепенное снижение цен на нефть с 66 долл. США за баррель в среднем за 2021 г. до уровней порядка 55 долл. США за баррель к концу прогнозного периода (55,7 долл. США за баррель в среднем за 2024 год). Прогнозная траектория в целом соответствует уровням, заложенным в форвардные кривые по состоянию на конец августа 2021 года.

Валютный курс и платежный баланс

Динамика нефтегазового экспорта на прогнозном горизонте будет носить неравномерный характер. В 2022 г. показатель вырастет на 7,4% в номинальном выражении и на 9,0% – в реальном за счет расширения физических объемов экспорта нефти в рамках сделки ОПЕК+. В дальнейшем по мере стабилизации динамики физических объемов экспорта нефти, а также снижения нефтяных цен нефтегазовый экспорт перейдет к умеренному росту в реальном выражении и к сокращению – в номинальном.

На прогнозном горизонте ожидается устойчивый рост ненефтегазового экспорта (средним темпом 7,4% в номинальном выражении и 4,8% – в реальном). При этом его доля в структуре экспорта товаров вырастет с 48,6% в 2021 г. до 54,9% в 2024 году.

В результате рост экспорта товаров в целом замедлится в номинальном выражении с 6,9% в 2022 г. до 1,1% в 2023 и 1,7% в 2024 гг. соответственно, в реальном – с 6,3% в 2022 г. до 3,3% и 2,8% соответственно. Импорт товаров на среднесрочном горизонте будет расти умеренными темпами (в среднем за 2022–2024 гг. на 4,0% в номинальном выражении и на 2,9% – в реальном), что приведет к снижению его доли в ВВП с 17,1% в 2021 году до 15,8% в 2024 году.

Положительное сальдо торгового баланса после достижения в текущем году докризисного уровня в 2022 г. продолжит рост, а с 2023 г. перейдет к снижению. Одновременно ожидается расширение отрицательного сальдо баланса услуг за счет восстановления импорта услуг (в первую очередь, туристических). В результате положительное сальдо счета текущих операций будет постепенно сокращаться (с 5,6% ВВП в 2021 г. до 3,0% ВВП в 2024 году), при этом оставаясь в положительной области.

Курс рубля после стабилизации в конце 2021 г. – 2022 г. будет ослабляться в номинальном выражении умеренными темпами на уровне ~1,5% к бивалютной корзине и ~1% к доллару США в 2023–2024 годах. В реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что, с одной стороны, позволит поддержать конкурентоспособность российского несырьевого экспорта, с другой – будет способствовать стабилизации внутренней ценовой ситуации.

Инфляция

В базовый вариант прогноза заложены предпосылка о стабилизации цен на мировых рынках неэнергетических товаров, в первую очередь – продовольственных, в течение 2022 г., а также переход Банка России к смягчению денежно-кредитной политики по мере устойчивого снижения инфляции в соответствии с прогнозом ключевой ставки, опубликованным по итогам заседания Совета директоров 23 июля 2021 года.

В этих условиях инфляция в 2022–2024 гг. (на конец года) прогнозируется на уровне 4,0%. При этом существенные колебания мировых продовольственных цен могут привести к отклонению инфляции от базового варианта прогноза (как вверх, так и вниз). Вместе с тем сформированные в текущем году демпферные механизмы будут ограничивать влияние глобальной конъюнктуры на внутренние цены.

Экономический рост

В 2022 г. темп роста ВВП будет формироваться под влиянием разнонаправленных факторов.

Поддержку экономическому росту окажет увеличение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом сдерживающим фактором станет произошедшее ужесточение денежно-кредитной политики.

С учетом указанных факторов рост ВВП в 2022 г. ожидается на уровне 3,0%. В 2023–2024 гг. в рамках базового варианта экономика продолжит расти темпом 3%, т.е. выйдет на траекторию, соответствующую достижению национальных целей развития Российской Федерации (далее – национальные цели).

Экономический рост в среднесрочной перспективе будет основан на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

Рост оборота розничной торговли в 2022–2024 гг. ожидается на уровне 2,8–2,9%. Объем платных услуг населению в начале 2022 г. продолжит восстановительный рост, по итогам 2022 г. показатель увеличится на 3,8%. В 2023–2024 гг. рост объема платных услуг населению прогнозируется на уровне 3,1% ежегодно.

Расширение потребительского спроса на среднесрочном горизонте будет основано на устойчивом росте реальных располагаемых доходов населения (средним темпом 2,5% в 2022–2024 годах в рамках базового варианта). Рост численности занятых при сохранении безработицы на уровне не выше 4,6% и рост реальных заработных плат будет способствовать увеличению трудовых доходов населения. При этом опережающими темпами в структуре доходов населения будут расти доходы от собственности и предпринимательской деятельности.

С учетом реализации мер, направленных на расширение инвестиционного потенциала экономики (в том числе инвестирование ликвидной части Фонда национального благосостояния (ФНБ) сверх 7% ВВП), рост инвестиций в основной капитал в рамках базового варианта составит 4,8% в 2022 г., а в 2023–2024 гг. превысит уровень 5%.

В условиях проведения политики стимулирования несырьевого неэнергетического экспорта, а также импортозамещения, чистый экспорт в 2022–2024 гг. будет вносить умеренный положительный вклад в рост ВВП.

Траектория роста экономики, заложенная в базовый вариант прогноза, достижима при эффективном выполнении мероприятий, предусмотренных государственными программами Российской Федерации, национальными проектами и стратегическими инициативами Правительства Российской Федерации, а также при инвестировании ликвидных средств ФНБ сверх 7% ВВП.

Консервативный вариант

В консервативный вариант прогноза заложено более существенное, чем в базовом варианте, замедление роста мировой экономики в среднесрочной перспективе под влиянием накопленных структурных дисбалансов. В этих условиях траектория цен на нефть в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом. Вместе с тем на других товарных рынках до конца 2021 г. продолжится активный рост цен (прежде всего, на продовольственные товары и металлы), после чего с 2022 г. произойдет разворот тренда.

В отношении внутренних условий заложена предпосылка о более быстром, чем в базовом варианте, влиянии повышения ключевой ставки на реальные экономические показатели (эффект в IV квартале 2021 г.), более сдержанном росте кредита экономике в 2022 г., а также об откладывании инвестирования средств ФНБ на более поздний срок.

В этих условиях экономический рост в консервативном варианте прогнозируется на уровне 3,9% в 2021 г., с замедлением до 2,5% в 2022 году. В 2023–2024 гг. рост ВВП несколько ускорится, однако сохранится ниже уровня 3% за счет более медленного роста доходов населения (темпом около 2%) и инвестиций в основной капитал (~4% в среднем за 2022–2024 годы).

Инфляция по итогам 2021 г. в консервативном варианте ускоряется до 6,0%, однако уже в 2022 г. опускается до 3,6% под влиянием ограничений со стороны совокупного спроса, а также ослабления давления со стороны внешнеэкономической конъюнктуры. В дальнейшем по мере подстройки экономики и смягчения денежно-кредитной политики, как и в базовом варианте, предполагается возвращение инфляции на целевой уровень 4%.

Таблица 11 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	41,4	66,0	62,2	58,4	55,7
консервативный		65,2	58,3	54,2	51,3
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	71,9	73,6	72,1	72,7	73,6
консервативный		73,9	73,1	73,8	74,7
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	4,9	5,8	4,0	4,0	4,0
консервативный		6,0	3,6	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,0	4,2	3,0	3,0	3,0
консервативный		3,9	2,5	2,6	2,7
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-1,4	4,5	4,8	5,1	5,3
консервативный		4,3	3,8	4,0	4,2
Промышленное производство, %					
базовый	-2,1	4,2	3,3	2,4	2,2
консервативный		4,2	2,8	1,8	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	-2,8	3,0	2,4	2,5	2,5
консервативный		2,6	1,9	2,0	2,0
Реальная заработная плата, %					
базовый	3,8	3,1	2,4	2,5	2,5
консервативный		2,8	2,0	2,2	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-3,2	6,9	2,8	2,9	2,9
консервативный		6,0	2,3	2,4	2,4
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	333,4	454,7	486,0	491,4	499,7
консервативный		450,0	462,0	458,5	463,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	239,6	290,0	300,9	313,4	325,8
консервативный		288,9	295,8	306,6	317,6

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России.

Вывод: политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион

Социально-экономическое развитие в Московской области по состоянию на январь-ноябрь 2021 года⁴

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

в % к соответствующему периоду предыдущего года

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь-ноябрь 2019 года	январь-ноябрь 2020 года	январь-ноябрь 2021 года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	112,9	108,3	116,3
СТРОИТЕЛЬСТВО	100,4	122,2	89,3
ИНВЕСТИЦИИ (ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ)	110,1	78,9	116,0
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	104,9	99,8	112,5
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	103,0	83,3	128,1
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА (ЯНВАРЬ-ОКТАБРЬ)	106,8	101,5	110,0
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	54 002,9	55 455,5	61 311
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ , % К ЧИСЛЕННОСТИ РАБОЧЕЙ СИЛЫ (в возрасте 15-72 лет) (в среднем за сентябрь – ноябрь)	2,7	4,1	3,0

Рисунок 3

⁴ <https://mef.mosreg.ru/download/document/10701123>

**ПОЗИЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ РФ
в январе-ноябре 2021 года**

по объемам



Рисунок 4

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Оцениваемые объекты представляют собой жилые квартиры, расположенные в жилых домах.

Обзор рынка строительства жилых домов в декабре 2021 года⁵

Жилищное строительство в России резко сократилось

В 2021 г. наблюдалось существенное увеличение объема выхода новых проектов:

За 12 месяцев запущено 43,6 млн кв. м – в 1,6 раза больше, чем в 2020 г.

В том числе в декабре объем выхода новых проектов составил 5,0 млн кв. м (+14% к декабрю 2020 г.), что сопоставимо с предыдущими пиками запусков в июне и июле (5,1 и 5,0 млн кв. м соответственно)

По данным ЕИСЖС, объем запусков за год на 15% превысил объемы вводов жилья в эксплуатацию в рамках 214-ФЗ

В результате объем многоквартирного жилья в стадии строительства¹ за год увеличился на 2,5% и достиг 96,4 млн кв. м по состоянию на 01.01.2022

Ввод в эксплуатацию (в рамках №214-ФЗ) в декабре оказался максимальным с начала года (6,7 млн кв. м) и превзошел объем выхода новых проектов

Соотношение объема проданных (по данным зарегистрированных ДДУ) и выведенных на рынок квартир в новых проектах за 11 месяцев 2021 г. составило 97% (за этот же период в 2020 г. – 71%)

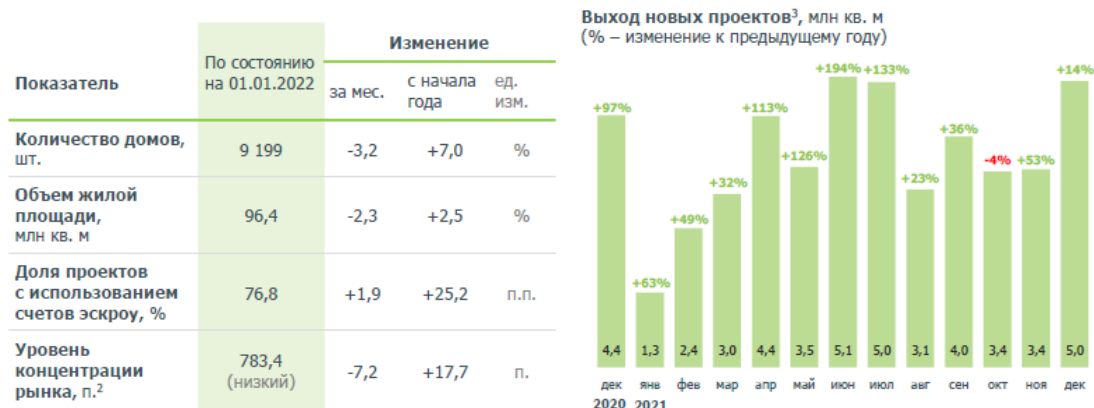


Рисунок 5

⁵ <https://дом.пф/analytics/housing-construction/>

Показатель	Декабрь 2021 г. (изменение за месяц)	С начала года (изменение к 2020 г.)
Выход новых проектов, млн кв. м	5,0 (+45%)	43,6 (+56%)
Ввод в эксплуатацию (в рамках №214-ФЗ), млн кв. м	6,7 (+94%)	38,0 (+5%)
Соотношение выхода новых проектов к вводу в эксплуатацию	75%	115%
Общая площадь зарегистрированных ДДУ, млн кв. м	4,5 (ноябрь) (+17%)	39,9 (январь-ноябрь) (+20%)
Соотношение выхода новых проектов к зарегистрированным ДДУ	77% (ноябрь)	97% (январь-ноябрь)

Источники: нашдом.рф, Росреестр, расчеты ДОМ.РФ.

Рисунок 6

По данным Росреестра, за 11 месяцев 2021 г. продажи в новостройках оказались выше, чем в предыдущие два года:

В январе – ноябре зарегистрировано 797 тыс. ДДУ, что превосходит на 4% показатель за весь 2020 г. и на 2% – за весь 2019 г.

Застройщики продали почти 40 млн кв. м (+7 млн кв. м к 11 месяцам 2020 г. и +4 млн кв. м к 11 месяцам 2019 г.)

С июля, после модификации программы «Льготной ипотеки», спрос на новостройки практически не изменился по сравнению с прошлым годом и вырос по сравнению с «доковидным» 2019 г.

В июле – ноябре зарегистрировано 374 тыс. ДДУ (-3% к 2020 г. и +37% к 2019 г.)

В том числе в ноябре зарегистрировано 89 тыс. ДДУ (-3% к 2020 г. и +67% к 2019 г.). Снижение количества сделок по льготной программе (выдача сократилась в 2 раза) заместилось спросом за счет «Семейной ипотеки» и рыночных ипотечных программ

По итогам 2021 г. результат продаж в новостройках окажется существенно лучше предыдущих двух лет.

В 2022 г. количество зарегистрированных ДДУ может сократиться на 10-15%

На динамику продаж будут оказывать негативное влияние:

- ухудшение ожиданий россиян в жилищной сфере
- накопленный за последние годы рост цен на жилье (около 35-40% с начала 2020 г.)
- продолжающееся повышение ставок по ипотеке

Доля строящегося жилья с использованием счетов эскроу к 01.01.2022 достигла 76,8% (+1,9 п.п. за декабрь и +25,2 п.п. за год)

Динамика многоквартирного жилья в стадии строительства, млн кв. м

С использованием счетов эскроу

Без использования счетов эскроу

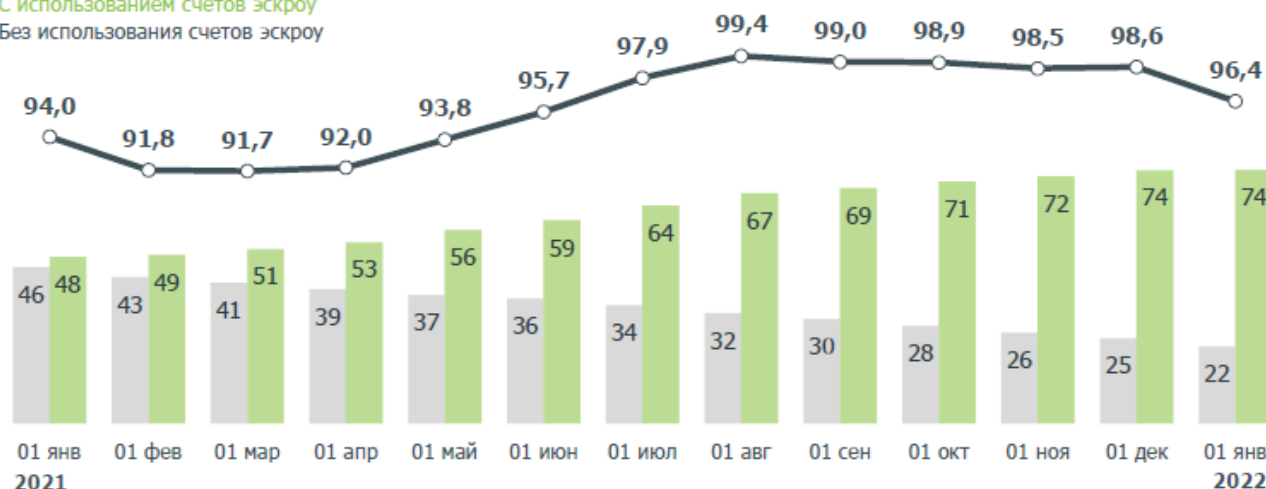


Рисунок 7

В 22 регионах портфель жилья в стадии строительства превышает 1 млн кв. м по состоянию на 01.01.2022 (-1 регион к ноябрю 2021 г.). В декабре их число уменьшилось за счет Челябинской области, где объем строящегося жилья сократился по причине превышения ввода домов над запусками

Суммарно в этих регионах строится 77,2 млн кв. м жилья (-2,8% к ноябрю)

Это составляет 80% всего жилищного строительства в России (-0,4 п.п. к ноябрю)

В декабре в крупнейших регионах запущено 3,9 млн кв. м новых проектов (+55% к ноябрю)

В 12 из 22 регионов объем запусков увеличился по сравнению с декабрем 2020 г.

В 6 регионах объем запусков в декабре стал максимальным с начала года (в Москве, Московской, Самарской и Рязанской областях, Республике Татарстан и Ставропольском крае)

Рост портфеля строящегося жилья в Самарской области и Ставропольском крае за счет этого был наибольшим среди крупнейших регионов (+10,9% и +6,4% к ноябрю)

Несмотря на большой объем новых запусков, в 16 из 22 регионов портфель жилья в стадии строительства в декабре снизился из-за увеличения ввода домов в конце года

Наибольшее снижение наблюдалось в Новосибирской области (-7% к ноябрю и -15% за октябрь-декабрь).

Обзор рынка жилой недвижимости в Истринском районе⁶

Средняя стоимость в динамике за последний год

7 361 546 руб. - Средняя стоимость квартиры в Истре за январь 2022

+3% относительно декабря

142 602 руб. - Средняя стоимость кв. м в Истре за январь 2022

+8% относительно декабря

Стоимость квартиры в Истре в динамике за последний год

Валюта

ДОЛЛАРЫ

РУБЛИ

Комнатность

ВСЕ

1 КОМН.

2 КОМН.

3 КОМН.

4+ КОМН.

За квартиру или м²

КВАРТИРА

КВ.М.

Тип квартиры

ВСЕ

ВТОРИЧКА

НОВОСТРОЙКИ

График стоимости квартир в Истре, руб.

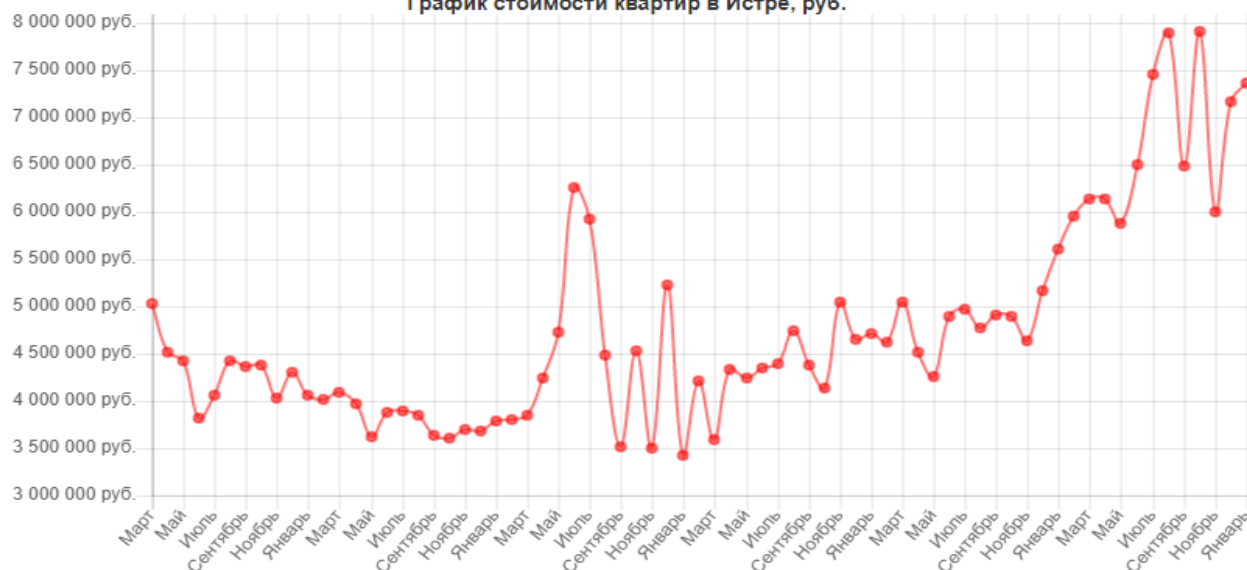


Рисунок 8

9.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Оценщиком проанализирован рынок жилых помещений в районе расположения объекта оценки. Обнаруженные цены предложений по продаже, аналогичных оцениваемых жилых помещений, представлены ниже:

⁶ <https://istra.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

Таблица 12 Объекты-аналоги для расчета однокомнатных квартир

№ п/п	Дата предложения	Источник информации	Адрес	Общая площадь, м²	Вид внутренней отделки	Тип дома	Этаж/этажность	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²
1	19.01.2022	https://istra.cian.ru/sale/flat/266855370/	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра микрорайон, 8	31,7	Без отделки	Монолитно-кирпичный	2 из 4	3 899 999	123 028
2	21.11.2021	https://istra.cian.ru/sale/flat/267037575/	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 1	36,3	Без отделки	Монолитно-кирпичный	1 из 4	3 990 000	109 917
3	06.02.2022	https://istra.cian.ru/sale/flat/269805858/	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 15	36,1	Без отделки	Монолитно-кирпичный	4 из 4	4 250 000	117 729
4	04.02.2022	https://istra.cian.ru/sale/flat/269769509/	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс	31,5	Выполнен современный ремонт	Монолитно-кирпичный	1 из 4	4 650 000	147 619

Как видно из приведенной таблицы, диапазон стоимости 1 м² жилых помещений в данном районе составляет от 109 917 до 147 619 рублей. Среднее значение стоимости 1 м² квартир составило 124 573 рубля.

Таблица 13 Объекты-аналоги для расчета двухкомнатных квартир

№ п/п	Дата предложения	Источник информации	Адрес	Общая площадь, м²	Вид внутренней отделки	Тип дома	Этаж/этажность	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./ м²
1	03.01.2022	https://istra.cian.ru/sale/flat/268622653/	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 8	63,5	Без отделки	Монолитно-кирпичный	3 из 4	5 800 000	91 339
2	01.02.2022	https://istra.cian.ru/sale/flat/269620392/	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 13	60,4	Выполнен современный ремонт	Монолитно-кирпичный	3 из 4	7 990 000	132 285
3	18.01.2022	Архив объявлений Ruads.org (istra/kvartiry/2-k_kvartira_52m_24et_2329856011)	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 15	52,0	Без отделки	Монолитно-кирпичный	2 из 4	6 100 000	117 308
4	04.02.2022	https://istra.cian.ru/sale/flat/269772384/	Московская область, Истра, Восточный микрорайон, ул. Имени Героя Советского Союза Голованова, 14	63,0	Без отделки	Монолитно-кирпичный	3 из 5	7 900 000	125 397
5	19.01.2022	Архив объявлений Ruads.org (istra/kvartiry/2-k_kvartira_562m_14et_2319052713)	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 15	56,2	Без отделки	Монолитно-кирпичный	1 из 4	6 400 000	113 879

Как видно из приведенной таблицы, диапазон стоимости 1 м² жилых помещений в данном районе составляет от 91 339 до 132 285 рублей. Среднее значение стоимости 1 м² квартир составило 116 041 рубль.

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке квартир в районе расположения объекта оценки.

9.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость продажи объектов недвижимости.

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже подобных квартир производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке продажи жилой недвижимости Московской области, Истринском районе.

Для квартир

Скидка на торг. Данные о скидках на торг приведены по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №29» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Яскевича Е.Е., г. Москва, 2021 г.):⁷

Таблица 14

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (3)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (3)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	4-7 (5,5)	7-11 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-8 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.	3,1	5,5	4,6	8,0	4,6	8,6	5,9	9,7	9,9
Средние города									
Владимир	2-4 (3)	5-8 (6,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Самартаполь	4-5 (4,5)	8-10 (9)	-	6-10 (8)	-	7-10 (8,5)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (5)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Тамбов	3-5 (4)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-8 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.	3,8	6,7	4,8	8,5	5,0	8,5	6,1	10,4	10,7
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6 (4,5)	5-9 (7)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-13 (11)

Местоположение. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость продажи объекта. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, административный район расположения объекта оценки, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Все объекты-аналоги расположены максимально близко к оцениваемому объекту, поэтому анализ по данному фактору не проводится.

Дата продажи / предложения. Данная поправка учитывает рост/падение цен продажи на рынке жилой недвижимости.

Согласно справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №27, 2021 г., под ред. Е. Е. Яскевича, срок экспозиции для жилой недвижимости равен от 2,5 до 4 мес.:

⁷ В рамках настоящего отчета Оценщиком была использована максимальная скидка на уторговывание – (минус) 9%, так как объект расположен в населенном пункте – д. Высоково (численность населения менее 100 человек по данным wiki/Высоково_(городской_округ_Истра)), рынок продажи квартир которого можно отнести к «неактивному».

Таблица 15

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		2021 ноябрь	2021 май	2020 март	2019 март	2018 март	2017 март	2016 но-	2016 май
	Квартиры								
1	1-комнатные квартиры								
	Москва	2,5...4	1,9...3	4...5	3...6	2...5	2...4	3...5	3...6
	Санкт-Петербург	2...4	1,1...2,5	3...6	3...6	2...6	3...6	4...6	4,5...6
	Екатеринбург	2...3	1,5...3	4...6	3...5	3...5	3...4	3...4	3...4,5
2	2-комнатные квартиры								
	Москва	3...4	2...3	3...5	3...6	3...5	3...5	4...6	4,5...7
	Санкт-Петербург	3...5	1,6...2,5	3...6	3...7	3...6	3...6	4...7	5...7
	Екатеринбург	2...2,5	1,7...2	3...5	3...7	3...5	4...6	4...6	4,5...7
3	3 и более-комнатные квартиры								
	Москва	3...5	2...3	5...8	6...10	6...9	5...6	6...7	6...8

Все объекты предлагаются в ноябре 2021 – феврале 2022 года - максимально близко к дате оценки. Анализ по данному фактору не проводится.

Площадь. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 16

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Уровень отделки. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 17

Состояние отделки объекта		объект аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Этаж расположения. Стоимость жилой квартиры в значительной степени зависит от этажного расположения. Жилые квартиры, расположенные на первом и последнем этажах здания менее востребованы, чем квартиры, расположенные на средних этажах. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 18

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Видовые характеристики. Стоимость жилой квартиры в значительной степени зависит от видовых характеристик. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 19

Таблица 95

Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,07	1,03	1,10
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,07	1,04	1,10
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,07	1,03	1,10
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,07	1,03	1,11
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,08	1,05	1,10
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,08	1,04	1,11

Материал стен. Данная поправка учитывает зависимость стоимости 1 м² недвижимого имущества от материала стен здания (материала стен: кирпич, ж/б панели, блоки и т.д.) в которых расположены объекты-аналоги и материала стен здания, в котором расположен оцениваемый объект.

Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 20

цены квартир для классов: 1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье		аналог				
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10	1,27	1,40
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08	1,24	1,37
	панельные стены	0,91	0,93	1,00	1,15	1,27
	шлакоблочные стены	0,79	0,81	0,87	1,00	1,10
	деревянные стены	0,72	0,73	0,79	0,91	1,00

9.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

По результатам анализа рынка, к которому относится объект оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений в данном сегменте:

- этаж расположения;
- наличие внутренней отделки;
- состояние квартиры/помещения;
- наличие балкона/лоджии;
- количество санузлов;
- тип планировки;
- материал стен дома, в котором расположена квартира/помещение.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

11. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

При определении стоимости недвижимости используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

11.1. Затратный подход. Отказ от применения

Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату оценки. При этом необходимо учитывать износ оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Данный подход может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа.

Применение затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. Определение суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки;
2. Определение величины износа объекта оценки по отношению к новому аналогичному объекту оценки;
3. Оценка стоимости земельного участка;
4. Расчет итоговой стоимости объекта путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Восстановительная стоимость представляет собой стоимость строительства объекта как нового в текущих ценах, без учета износа и соотнесенная к дате оценки.

Определение рыночной стоимости затратным методом сводится к определению остаточной стоимости объекта, которая равна восстановительной стоимости (или полной стоимости замещения, в случаях, если такой объект на момент оценки не изготавливается) за минусом износа, который складывается из физического, функционального и экономического.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим характеристикам объекту оценки, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. Расчет по «типовым» сметам, СНИПам с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях.

Принимая во внимание весомость аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

11.2. Доходный подход. Отказ от применения

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость имущества на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, определяется текущая стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Недвижимость в этом случае рассматривается как объект, способный принести доход.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчете величины стоимости объекта оценки и использовать при расчете сравнительный подход. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что объект будет использоваться для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи, но Заказчик проинформировал, что данные комнаты будут использоваться исключительно для целей проживания, т.е. собственник не планирует сдавать их в аренду с целью извлечения дохода.

Несмотря на существующий в городе развитый рынок аренды жилья и коммерческих предложений, он продолжает оставаться «серым». Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы.

Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

11.3. Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки объекта оценки:

- метод сравнения продаж;

- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);

K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

- В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);

- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)

- Условия продажи. Сделки (купли-продажи, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);

- Время продажи (дата предложения);

- Месторасположение;

- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам, выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает - то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) \times Ппр = (V_{ед} \times Ппр) \times K_{ед}$$

где:

V - стоимость оцениваемого объекта;

V_{ед} - цена единицы сравнения;

K_{ед} - количество единиц сравнения;

($V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}$) - цена аналога до учета поправки;

Ппр - величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные - лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) + (\text{Под} \times K_{\text{ед}}) = (V_{\text{ед}} + \text{Под}) \times K_{\text{ед}}$$

где:

Под - величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) + \text{Пад}$$

где:

Пад - величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.
- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.
- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.
- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

• Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу, или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

$$C = \text{ПВДо} \times \text{ВРМа} = \text{ПВДо} \times (C_{\text{ia}} / \text{ПВДia}) / m$$

где:

C - рыночная стоимость объекта оценки;

ПВДо - валовой доход объекта оценки;
ВРМа - усредненный валовой рентный мультипликатор;
Цia - цена продажи i-го сопоставимого аналога;
ПВДia - потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;
m - количество отобранных аналогов.

Валовый рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовой доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

- оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- подбирается не менее трех аналогов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор;
- определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы.

Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

Вывод

Учитывая объем и качество имеющейся информации, в рамках настоящей работы, рыночная стоимость 1 кв.м объекта оценки была определена путем использования метода сравнения продаж.

11.3.1. Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади помещения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов жилой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков жилой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: квартира площадью 50 м² не обязательно в два раза дешевле, чем квартира площадью 100 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² квартиры площадью 50 м² может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м² квартиры площадью 100 м².

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Анализ рынка объекта оценки, проведенный в разделе 9.2.1 настоящего Отчета, показал, что количество предложений по продаже квартир в соседних домах с объектом оценки достаточно для проведения расчетов. Отбор объектов-аналогов производился по данным открытых интернет-источников: www.cian.ru, www.realty.dmir.ru,

www.apex.realty.ru и др. Все обнаруженные аналогичные оцениваемому помещению представлены в таблице 9 раздела 9.2.1 настоящего Отчета.

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

11.3.2. Расчет рыночной стоимости однокомнатных квартир, общей площадью менее 30 м², расположенных на 1 этаже, по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»

Расчет рыночной стоимости жилых помещений, общей площадью менее 30 кв. м., расположенных по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»:

Таблица 21

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Экономические характеристики объектов				
Вид использования и (или) зонирование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.	-	3 899 999	3 990 000	4 250 000
Площадь объекта, м ²	До 30	31,7	36,3	36,1
Цена предложения за единицу площади, руб.	-	123 028	109 917	117 729
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право требования	право требования	право требования	право требования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/предложения	06.02.2022	19.01.2022	21.11.2021	06.02.2022
Физические характеристики объектов				
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Количество комнат	-	1	1	1
Местоположение объектов	Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра микрорайон, 8	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 1	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 15
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Инженерные коммуникации	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Этаж расположения	1 из 4	2 из 4	1 из 4	4 из 4
Источник информации	-	https://istra.cian.ru/sale/fla/t/266855370/	https://istra.cian.ru/sale/fla/t/267037575/	https://istra.cian.ru/sale/fla/t/269805858/

Определение величины корректировок

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта;

экономические характеристики;

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Все объекты-аналоги передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности, без ограничений и обременений. Оцениваемый объект передается на праве требования. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия продажи. Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Изменения цен за период между датами сделки и оценки. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в ноябре 2021 – феврале 2022 года – корректировка не вводится.

Скидки к ценам предложений. Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. **Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №29» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Яскевича Е.Е., Москва, 2021 г. (см. раздел 9.3 настоящего Отчета).** Таким образом, для всех объектов-аналогов, расположенных в Московской области, Истринском районе, вводится корректировка в размере – (минус) 9,0%.

Тип дома. Объект оценки расположен в Монолитно-кирпичном доме, как и аналоги. Корректировка не вводится.

Инженерные коммуникации. Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются с одинаковым набором инженерных коммуникаций – корректировка отсутствует.

Общая площадь. Оцениваемый объект входит в диапазон площадей менее 30 кв. м., площадь аналогов №№1-3 входит в диапазон площадей от 30 до 50 кв. м.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (см. раздел 9.3 настоящего отчета), для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере +(плюс) 6%.

Таблица 22

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

Этаж расположения. Оцениваемый объект расположен на 1 этаже жилого дома, аналог №1 расположен на среднем этаже, аналог №2 расположен на первом этаже, аналог №3 расположен на последнем этаже.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (см. раздел 9.3 настоящего отчета), для аналога №1 вводится корректировка в размере -(минус) 7%, для аналога №3 вводится корректировка в размере -(минус) 1%, для аналога №2 введение корректировки не требуется.

Таблица 23

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
объект оценки		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Вид внутренней отделки. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 24

Состояние отделки объекта		объект аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Оцениваемый объект, как и подобранные аналоги №№1-3 имеет состояние отделки «без отделки». Таким образом, введение корректировки не требуется.

Видовые характеристики. Объект оценки, как и подобранные объекты-аналоги – без видовых характеристик. Введение корректировки не требуется.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$Уд.вес = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum (\frac{1}{n_i})},$$

где

Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i-ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Таблица 25 Расчет рыночной стоимости однокомнатных квартир, расположенных на 1 этаже, общей площадью менее 30 м²

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	руб.	Определяется	3 899 999	3 990 000	4 250 000
Общая площадь, м²	м²	-	31,7	36,3	36,1
Цена предложения за 1 м²	руб.		123 028	109 917	117 729
Обстоятельства совершения сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		123 028	109 917	117 729
Вид права		право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		123 028	109 917	117 729
Совершенная сделка/предложение		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		111 956	100 025	107 133
Дата продажи/предложения		06.02.2022	19.01.2022	21.11.2021	06.02.2022
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		111 956	100 025	107 133
Тип дома		Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		111 956	100 025	107 133
Количество комнат		1	1	1	1

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		111 956	100 025	107 133
Площадь, м²		до 30 м²	от 30 до 50 м²	от 30 до 50 м²	от 30 до 50 м²
Корректировка	%		6%	6%	6%
Скорректированная стоимость	руб./м²		118 673	106 026	113 561
Местоположение		Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра"	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра микрорайон, 8	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 1	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 15
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		118 673	106 026	113 561
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		118 673	106 026	113 561
Инженерные коммуникации		горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		118 673	106 026	113 561
Видовые характеристики		без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		118 673	106 026	113 561
Наличие лоджии/балкона		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		118 673	106 026	113 561
Этаж расположения		1 из 4	2 из 4	1 из 4	4 из 4
Корректировка	%		-7%	0%	-1%
Скорректированная стоимость	руб./м²		110 366	106 026	112 425
Вид внутренней отделки		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка			0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		110 366	106 026	112 425
Общая величина корректировок, п			22,0%	15,0%	16,0%
1/п			4,55	6,67	6,25
Сумма 1/п			17,46	17,46	17,46
Весовой коэффициент			0,260304	0,381779	0,357918
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м²	109 446			
Рыночная стоимость квартиры с кадастровым номером 50:08:0040140:1187	Руб.	3 173 942			

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв. м. однокомнатных квартир, расположенных на 1 этаже, общей площадью менее 30 кв. м., расположенных по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (округленно):

109 446 (Сто девять тысяч четыреста сорок шесть) руб./м²

11.3.3. Расчет рыночной стоимости однокомнатных квартир, общей площадью от 30 до 50 м², расположенных на 1 этаже, по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»

Расчет рыночной стоимости жилых помещений, общей площадью от 30 до 50 кв. м., расположенных по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»:

Таблица 26

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Экономические характеристики объектов				
Вид использования и (или) зонирование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.	-	3 899 999	3 990 000	4 250 000
Площадь объекта, м ²	От 30 до 50	31,7	36,3	36,1
Цена предложения за единицу площади, руб.	-	123 028	109 917	117 729
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право требования	право требования	право требования	право требования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/предложения	06.02.2022	19.01.2022	21.11.2021	06.02.2022
Физические характеристики объектов				
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Количество комнат	-	1	1	1
Местоположение объектов	Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра микрорайон, 8	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 1	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 15
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Инженерные коммуникации	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Этаж расположения	1 из 4	2 из 4	1 из 4	4 из 4
Источник информации	-	https://istra.cian.ru/sale/fla/t/266855370/	https://istra.cian.ru/sale/fla/t/267037575/	https://istra.cian.ru/sale/fla/t/269805858/

Определение величины корректировок

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта;

экономические характеристики;

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Все объекты-аналоги передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности, без ограничений и обременений. Оцениваемый объект передается на праве требования. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия продажи. Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Изменения цен за период между датами сделки и оценки. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в ноябре 2021 – феврале 2022 года – корректировка не вводится.

Скидки к ценам предложений. Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. **Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №29» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Яскевича Е.Е., Москва, 2021 г. (см. раздел 9.3 настоящего Отчета).** Таким образом, для всех объектов-аналогов, расположенных в Московской области, Истринском районе, вводится корректировка в размере – (минус) 9,0%.

Тип дома. Объект оценки расположен в монолитно-кирпичном доме, как и аналоги. Корректировка не вводится.

Инженерные коммуникации. Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются с одинаковым набором инженерных коммуникаций – корректировка отсутствует.

Общая площадь. Оцениваемый объект входит в диапазон площадей от 30 до 50 кв. м., как и площади аналогов №№1-3.

Таким образом, введение корректировки не требуется.

Этаж расположения. Оцениваемый объект расположен на 1 этаже жилого дома, аналог №1 расположен на среднем этаже, аналог №2 расположен на первом этаже, аналог №3 расположен на последнем этаже.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (см. раздел 9.3 настоящего отчета), для аналога №1 вводится корректировка в размере -(минус) 7%, для аналога №3 вводится корректировка в размере -(минус) 1%, для аналога №2 введение корректировки не требуется.

Таблица 27

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Вид внутренней отделки. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 28

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитальный ремонт	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Оцениваемый объект, как и подобранные аналоги №№1-3 имеет состояние отделки «без отделки». Таким образом, введение корректировки не требуется.

Видовые характеристики. Объект оценки, как и подобранные объекты-аналоги – без видовых характеристик. Введение корректировки не требуется.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$У_{д.вес} = \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i} \right)},$$

где

У_{д.вес} – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i-ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Таблица 29 Расчет рыночной стоимости однокомнатных квартир, расположенных на 1 этаже, общей площадью от 30 до 50 м²

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	руб.	Определяется	3 899 999	3 990 000	4 250 000
Общая площадь, м ²	м ²	-	31,7	36,3	36,1
Цена предложения за 1 м ²	руб.		123 028	109 917	117 729
Обстоятельства совершения сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		123 028	109 917	117 729
Вид права		право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		123 028	109 917	117 729
Совершенная сделка/предложение		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		111 956	100 025	107 133
Дата продажи/предложения		06.02.2022	19.01.2022	21.11.2021	06.02.2022
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		111 956	100 025	107 133
Тип дома		Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		111 956	100 025	107 133
Количество комнат		1	1	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		111 956	100 025	107 133
Площадь, м ²		От 30 до 50 м ²	От 30 до 50 м ²	От 30 до 50 м ²	От 30 до 50 м ²
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		111 956	100 025	107 133
Местоположение		Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра"	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра микрорайон, 8	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 1	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 15
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		111 956	100 025	107 133
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		111 956	100 025	107 133
Инженерные коммуникации		горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		111 956	100 025	107 133
Видовые характеристики		без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		111 956	100 025	107 133
Наличие лоджии/балкона		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		111 956	100 025	107 133
Этаж расположения		1 из 4	2 из 4	1 из 4	1 из 4
Корректировка	%		-7%	0%	-1%
Скорректированная стоимость	руб./м²		104 119	100 025	106 062
Вид внутренней отделки		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка			0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		104 119	100 025	106 062
Общая величина корректировок, п			16,0%	9,0%	10,0%
1/п			6,25	11,11	10,00
Сумма 1/п			27,36	27,36	27,36
Весовой коэффициент			0,228426	0,406091	0,365482
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м²	103 166			
Рыночная стоимость квартиры с кадастровым номером 50:08:0040140:1982	Руб.	3 775 889			
Рыночная стоимость квартиры с кадастровым номером 50:08:0040140:1986	Руб.	3 775 889			

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв. м. однокомнатных квартир, расположенных на 1 этаже, общей площадью от 30 до 50 кв. м., расположенных по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (округленно):

103 166 (Сто три тысячи сто шестьдесят шесть) руб./м²

11.3.4. Расчет рыночной стоимости двухкомнатных квартир, общей площадью от 30 до 50 м², расположенных на первых этажах, по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»

Расчет рыночной стоимости жилых помещений, общей площадью от 30 до 50 кв. м., расположенных по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»:

Таблица 30

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Экономические характеристики объектов				
Вид использования и (или) зонирование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.	-	5 800 000	7 990 000	6 100 000
Площадь объекта, м²	От 30 до 50	63,5	60,4	52,0
Цена предложения за единицу площади, руб.	-	91 339	132 285	117 308
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право требования	право требования	право требования	право требования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/предложения	06.02.2022	03.01.2022	01.02.2022	18.01.2022
Физические характеристики объектов				
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Количество комнат	-	2	2	2
Местоположение объектов	Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 8	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 13	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 15
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Выполнен современный ремонт	Без отделки

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Инженерные коммуникации	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Этаж расположения	1 из 4	3 из 4	3 из 4	2 из 4
Источник информации	-	https://istra.cian.ru/sale/fla/t/268622653/	https://istra.cian.ru/sale/fla/t/269620392/	Архив объявлений Ruads.org (istra/kvartiry/2-k_kvartira_52m_24et_23_29856011)

Определение величины корректировок

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта;

экономические характеристики;

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Все объекты-аналоги передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности, без ограничений и обременений. Оцениваемый объект передается на праве требования. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия продажи. Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Изменения цен за период между датами сделки и оценки. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в январе – феврале 2022 года – корректировка не вводится.

Скидки к ценам предложений. Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. **Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №29» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Яскевича Е.Е., Москва, 2021 г. (см. раздел 9.3 настоящего Отчета).** Таким образом, для всех объектов-аналогов, расположенных в Московской области, Истринском районе, вводится корректировка в размере – (минус) 9,0%.

Тип дома. Объект оценки расположен в монолитно-кирпичном доме, как и аналоги. Корректировка не вводится.

Инженерные коммуникации. Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются с одинаковым набором инженерных коммуникаций – корректировка отсутствует.

Общая площадь. Оцениваемый объект входит в диапазон площадей от 30 до 50 кв. м., площадь аналогов №№1-3 входит в диапазон площадей от 50 до 65 кв. м.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (см. раздел 9.3 настоящего отчета), для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере +(плюс) 7%.

Таблица 31

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности						
Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки	<30	<30	30-50	50-65	65-90	90-120
	30-50	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28
	50-65	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21
	65-90	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13
	90-120	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06
	≥120	0,78	0,83	0,88	0,94	1,00

Этаж расположения. Оцениваемый объект расположен на 1 этаже дома, подобранные аналоги №№1-3 расположены на средних этажах дома.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (см. раздел 9.3 настоящего отчета), для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере - (минус) 7%.

Вид внутренней отделки. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 32

Состояние отделки объекта		Объект аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитальный ремонт	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Оцениваемый объект, как и подобранные аналоги №1 и №3 имеет состояние отделки «без отделки». Таким образом, для аналогов №1 и №3 введение корректировки не требуется. Для аналога №2, состояние отделки которого относится к «выполнен современный ремонт», вводится корректировка в размере –(минус) 9 366 руб./м².

Видовые характеристики. Объект оценки, как и подобранные объекты-аналоги – без видовых характеристик. Введение корректировки не требуется.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$Уд.вес = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где

Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i-ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Таблица 33 Расчет рыночной стоимости двухкомнатных квартир, расположенных на первых этажах, общей площадью от 30 до 50 м²

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	руб.	Определяется	5 800 000	7 990 000	6 100 000
Общая площадь, м²	м²	От 30 до 50	63,5	60,4	52
Цена предложения за 1 м²	руб.		91 339	132 285	117 308
Обстоятельства совершения сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		91 339	132 285	117 308
Вид права		право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		91 339	132 285	117 308
Совершенная сделка/предложение		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		83 118	120 379	106 750
Дата продажи/предложения		06.02.2022	03.01.2022	01.02.2022	18.01.2022
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		83 118	120 379	106 750
Тип дома		Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		83 118	120 379	106 750
Количество комнат		-	2	2	2
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		83 118	120 379	106 750

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, м ²		От 30 до 50 м ²	от 50 до 65 м ²	от 50 до 65 м ²	от 50 до 65 м ²
Корректировка	%		7%	7%	7%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		88 936	128 806	114 223
Местоположение		Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 8	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 13	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 15
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		88 936	128 806	114 223
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		88 936	128 806	114 223
Инженерные коммуникации		горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		88 936	128 806	114 223
Видовые характеристики		без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		88 936	128 806	114 223
Наличие лоджии/балкона		-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		88 936	128 806	114 223
Этаж расположения		1 из 4	3 из 4	3 из 4	2 из 4
Корректировка	%		-7%	-7%	-7%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		82 711	119 789	106 227
Вид внутренней отделки		Без отделки	Без отделки	Выполнен современный ремонт	Без отделки
Корректировка			0	-9366	0
Корректировка	%		0%	-8%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		82 711	110 423	106 227
Общая величина корректировок, п			23,0%	31,5%	23,0%
1/п			4,35	3,18	4,35
Сумма 1/п			11,87	11,87	11,87
Весовой коэффициент			0,366223	0,267554	0,366223
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м ²	98 738			
Рыночная стоимость квартиры с кадастровым номером 50:08:0040140:2011	Руб.	4 877 635			

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв. м. двухкомнатных квартир, расположенных на первых этажах, общей площадью от 30 до 50 кв. м., расположенных по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (округленно):

98 738 (Девяносто восемь тысяч семьсот тридцать восемь) руб./м²

11.3.5. Расчет рыночной стоимости двухкомнатных квартир, общей площадью от 50 до 65 м², расположенных на первых этажах, по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»

Расчет рыночной стоимости жилых помещений, общей площадью от 50 до 65 кв. м., расположенных по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»:

Таблица 34

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Экономические характеристики объектов				
Вид использования и (или) зонирование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.	-	5 800 000	7 990 000	6 100 000
Площадь объекта, м ²	От 50 до 65	63,5	60,4	52,0
Цена предложения за единицу площади, руб.	-	91 339	132 285	117 308
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право требования	право требования	право требования	право требования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/предложения	06.02.2022	03.01.2022	01.02.2022	18.01.2022
Физические характеристики объектов				
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Количество комнат	-	2	2	2
Местоположение объектов	Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 8	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 13	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 15
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Выполнен современный ремонт	Без отделки
Инженерные коммуникации	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Этаж расположения	1 из 4	3 из 4	3 из 4	2 из 4
Источник информации	-	https://istra.cian.ru/sale/fla/t/268622653/	https://istra.cian.ru/sale/fla/t/269620392/	Архив объявлений Ruads.org (istra/kvartiry/2-k_kvartira_52m_24et_2329856011)

Определение величины корректировок

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта;

экономические характеристики;

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Все объекты-аналоги передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности, без ограничений и обременений. Оцениваемый объект передается на праве требования. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия продажи. Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Изменения цен за период между датами сделки и оценки. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в январе – феврале 2022 года – корректировка не вводится.

Скидки к ценам предложений. Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. **Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №29» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Яскевича Е.Е., Москва, 2021 г. (см. раздел 9.3 настоящего Отчета).** Таким образом, для всех объектов-аналогов, расположенных в Московской области, Истринском районе, вводится корректировка в размере – (минус) 9,0%.

Тип дома. Объект оценки расположен в монолитно-кирпичном доме, как и аналоги. Корректировка не вводится.

Инженерные коммуникации. Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются с одинаковым набором инженерных коммуникаций – корректировка отсутствует.

Общая площадь. Оцениваемый объект входит в диапазон площадей от 50 до 65 кв. м., как и площади аналогов №№1-3.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (см. раздел 9.3 настоящего отчета), для аналогов №№1-3 введение корректировки не требуется.

Таблица 35

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Этаж расположения. Оцениваемый объект расположен на 1 этаже дома, подобранные аналоги №№1-3 расположены на средних этажах дома.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (см. раздел 9.3 настоящего отчета), для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере - (минус) 7%.

Вид внутренней отделки. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 36

Состояние отделки объекта		объект аналог						
		Без отделки	Требуется капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-13 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Оцениваемый объект, как и подобранные аналоги №1 и №3 имеет состояние отделки «без отделки». Таким образом, для аналогов №1 и №3 введение корректировки не требуется. Для аналога №2, состояние отделки которого относится к «выполнен современный ремонт», вводится корректировка в размере –(минус) 9 366 руб./м².

Видовые характеристики. Объект оценки, как и подобранные объекты-аналоги – без видовых характеристик. Введение корректировки не требуется.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$Уд.вес = \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i} \right)},$$

где

Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

p_i - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i-ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Таблица 37 Расчет рыночной стоимости двухкомнатных квартир, расположенных на первых этажах, общей площадью от 50 до 65 м²

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	руб.	Определяется	5 800 000	7 990 000	6 100 000
Общая площадь, м ²	м ²	От 50 до 65	63,5	60,4	52
Цена предложения за 1 м ²	руб.		91 339	132 285	117 308
Обстоятельства совершения сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		91 339	132 285	117 308
Вид права		право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		91 339	132 285	117 308
Совершенная сделка/предложение		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		83 118	120 379	106 750
Дата продажи/предложения		06.02.2022	03.01.2022	01.02.2022	18.01.2022
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		83 118	120 379	106 750
Тип дома		Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		83 118	120 379	106 750
Количество комнат		-	2	2	2
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		83 118	120 379	106 750
Площадь, м ²		От 50 до 65 м ²	От 50 до 65 м ²	От 50 до 65 м ²	От 50 до 65 м ²
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		83 118	120 379	106 750
Местоположение		Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 8	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 13	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 15
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		83 118	120 379	106 750
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		83 118	120 379	106 750
Инженерные коммуникации		горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		83 118	120 379	106 750
Видовые характеристики		без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		83 118	120 379	106 750
Наличие лоджии/балкона		-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		83 118	120 379	106 750
Этаж расположения		1 из 4	3 из 4	3 из 4	2 из 4

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		-7%	-7%	-7%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		77 300	111 953	99 278
Вид внутренней отделки		Без отделки	Без отделки	Выполнен современный ремонт	Без отделки
Корректировка			0	-9366	0
Корректировка	%		0%	-9%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		77 300	102 587	99 278
Общая величина корректировок, п			16,0%	25,1%	16,0%
1/п			6,25	3,98	6,25
Сумма 1/п			16,48	16,48	16,48
Весовой коэффициент			0,379263	0,241474	0,379263
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м ²	91 741			
Рыночная стоимость квартиры с кадастровым номером 50:08:0040140:2039	Руб.	4 596 237			

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв. м. двухкомнатных квартир, расположенных на первых этажах, общей площадью от 50 до 65 кв. м., расположенных по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (округленно):

91 741 (Девяносто одна тысяча семьсот сорок один) руб./м²

11.3.6. Расчет рыночной стоимости двухкомнатных квартир, общей площадью от 30 до 50 м², расположенных на средних этажах (выше 1-го, не последний), по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»

Расчет рыночной стоимости жилых помещений, общей площадью от 30 до 50 кв. м., расположенных по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»:

Таблица 38

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Экономические характеристики объектов				
Вид использования и (или) зонирование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.	-	5 800 000	7 990 000	6 100 000
Площадь объекта, м ²	От 30 до 50	63,5	60,4	52,0
Цена предложения за единицу площади, руб.	-	91 339	132 285	117 308
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право требования	право требования	право требования	право требования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/предложения	06.02.2022	03.01.2022	01.02.2022	18.01.2022
Физические характеристики объектов				
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Количество комнат	-	2	2	2
Местоположение объектов	Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 8	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 13	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 15
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Выполнен современный ремонт	Без отделки
Инженерные коммуникации	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж расположения	Выше 1-го не последний	3 из 4	3 из 4	2 из 4
Источник информации	-	https://istra.cian.ru/sale/fla/t/268622653/	https://istra.cian.ru/sale/fla/t/269620392/	Архив объявлений Ruads.org (istra/kvartiry/2-k_kvartira_52m_24et._23_29856011)

Определение величины корректировок

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Все объекты-аналоги передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности, без ограничений и обременений. Оцениваемый объект передается на праве требования. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия продажи. Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Изменения цен за период между датами сделки и оценки. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в январе – феврале 2022 года – корректировка не вводится.

Скидки к ценам предложений. Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. **Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №29» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Яскевича Е.Е., Москва, 2021 г. (см. раздел 9.3 настоящего Отчета).** Таким образом, для всех объектов-аналогов, расположенных в Московской области, Истринском районе, вводится корректировка в размере – (минус) 9,0%.

Тип дома. Объект оценки расположен в монолитно-кирпичном доме, как и аналоги. Корректировка не вводится.

Инженерные коммуникации. Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются с одинаковым набором инженерных коммуникаций – корректировка отсутствует.

Общая площадь. Оцениваемый объект входит в диапазон площадей от 30 до 50 кв. м., площадь аналогов №№1-3 входит в диапазон площадей от 50 до 65 кв. м.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (см. раздел 9.3 настоящего отчета), для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере +(плюс) 7%.

Таблица 39

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Этаж расположения. Оцениваемый объект, как и подобранные аналоги №№1-3 расположены на средних этажах дома. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Вид внутренней отделки. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 40

Состояние отделки объекта		объект аналог						
		Без отделки	Требуется капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Оцениваемый объект, как и подобранные аналоги №1 и №3 имеет состояние отделки «без отделки». Таким образом, для аналогов №1 и №3 введение корректировки не требуется. Для аналога №2, состояние отделки которого относится к «выполнен современный ремонт», вводится корректировка в размере –(минус) 9 366 руб./м².

Видовые характеристики. Объект оценки, как и подобранные объекты-аналоги – без видовых характеристик. Введение корректировки не требуется.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$Уд.вес = \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i} \right)},$$

где

Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i – абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i-ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Таблица 41 Расчет рыночной стоимости двухкомнатных квартир, расположенных на средних этажах, общей площадью от 30 до 50 м²

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	руб.	Определяется	5 800 000	7 990 000	6 100 000
Общая площадь, м²	м²	От 30 до 50	63,5	60,4	52
Цена предложения за 1 м²	руб.		91 339	132 285	117 308
Обстоятельства совершения сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		91 339	132 285	117 308
Вид права		право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		91 339	132 285	117 308
Совершенная сделка/предложение		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		83 118	120 379	106 750
Дата продажи/предложения		06.02.2022	03.01.2022	01.02.2022	18.01.2022
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		83 118	120 379	106 750
Тип дома		Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		83 118	120 379	106 750
Количество комнат		-	2	2	2
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		83 118	120 379	106 750
Площадь, м²		От 30 до 50 м²	от 50 до 65 м²	от 50 до 65 м²	от 50 до 65 м²
Корректировка	%		7%	7%	7%

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость	руб./м²		88 936	128 806	114 223
Местоположение		Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 8	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 13	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 15
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		88 936	128 806	114 223
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		88 936	128 806	114 223
Инженерные коммуникации		горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		88 936	128 806	114 223
Видовые характеристики		без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		88 936	128 806	114 223
Наличие лоджии/балкона		-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		88 936	128 806	114 223
Этаж расположения		Выше 1-го, не последний	3 из 4	3 из 4	2 из 4
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		88 936	128 806	114 223
Вид внутренней отделки		Без отделки	Без отделки	Выполнен современный ремонт	Без отделки
Корректировка			0	-9366	0
Корректировка	%		0%	-8%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		88 936	119 440	114 223
Общая величина корректировок, п			16,0%	23,8%	16,0%
1/п			6,25	4,19	6,25
Сумма 1/п			16,69	16,69	16,69
Весовой коэффициент			0,374378	0,251244	0,374378
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м²	106 067			
Рыночная стоимость квартиры с кадастровым номером 50:08:0040140:2002	Руб.	5 292 729			
Рыночная стоимость квартиры с кадастровым номером 50:08:0040140:2030	Руб.	5 282 122			

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв. м. двухкомнатных квартир, расположенных на средних этажах, общей площадью от 30 до 50 кв. м., расположенных по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (округленно):

106 067 (Сто шесть тысяч шестьдесят семь) руб./м²

11.3.7. Расчет рыночной стоимости двухкомнатных квартир, общей площадью от 50 до 65 м², расположенных на последних этажах, по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»

Расчет рыночной стоимости жилых помещений, общей площадью от 50 до 65 кв. м., расположенных по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»:

Таблица 42

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Экономические характеристики объектов				
Вид использования и (или) зонирование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.	-	5 800 000	7 990 000	6 100 000
Площадь объекта, м ²	От 50 до 65	63,5	60,4	52,0
Цена предложения за единицу площади, руб.	-	91 339	132 285	117 308
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право требования	право требования	право требования	право требования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/предложения	06.02.2022	03.01.2022	01.02.2022	18.01.2022
Физические характеристики объектов				
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Количество комнат	-	2	2	2
Местоположение объектов	Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 8	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 13	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 15
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Выполнен современный ремонт	Без отделки
Инженерные коммуникации	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Этаж расположения	4 из 4	3 из 4	3 из 4	2 из 4
Источник информации	-	https://istra.cian.ru/sale/fla/t/268622653/	https://istra.cian.ru/sale/fla/t/269620392/	Архив объявлений Ruads.org (istra/kvartiry/2-k_kvartira_52m_24et_2329856011)

Определение величины корректировок

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Все объекты-аналоги передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности, без ограничений и обременений. Оцениваемый объект передается на праве требования. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия продажи. Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Изменения цен за период между датами сделки и оценки. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в январе – феврале 2022 года – корректировка не вводится.

Скидки к ценам предложений. Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. **Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №29» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Яскевича Е.Е., Москва, 2021 г. (см. раздел 9.3 настоящего Отчета).** Таким образом, для всех объектов-аналогов, расположенных в Московской области, Истринском районе, вводится корректировка в размере – (минус) 9,0%.

Тип дома. Объект оценки расположен в монолитно-кирпичном доме, как и аналоги. Корректировка не вводится.

Инженерные коммуникации. Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются с одинаковым набором инженерных коммуникаций – корректировка отсутствует.

Общая площадь. Оцениваемый объект входит в диапазон площадей от 50 до 65 кв. м., как и площади аналогов №№1-3.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (см. раздел 9.3 настоящего отчета), для аналогов №№1-3 введение корректировки не требуется.

Таблица 43

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Этаж расположения. Оцениваемый объект расположен на последнем этаже дома, подобранные аналоги №№1-3 расположены на средних этажах дома.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (см. раздел 9.3 настоящего отчета), для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере - (минус) 6%.

Вид внутренней отделки. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 44

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
объект оценки	Без отделки	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитальный ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Оцениваемый объект, как и подобранные аналоги №1 и №3 имеет состояние отделки «без отделки». Таким образом, для аналогов №1 и №3 введение корректировки не требуется. Для аналога №2, состояние отделки которого относится к «выполнен современный ремонт», вводится корректировка в размере –(минус) 9 366 руб./м².

Видовые характеристики. Объект оценки, как и подобранные объекты-аналоги – без видовых характеристик. Введение корректировки не требуется.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$U_{д.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i} \right)},$$

где

Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

pi - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i-ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Таблица 45 Расчет рыночной стоимости двухкомнатных квартир, расположенных на первых этажах, общей площадью от 50 до 65 м²

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	руб.	Определяется	5 800 000	7 990 000	6 100 000
Общая площадь, м²	м²	От 50 до 65	63,5	60,4	52
Цена предложения за 1 м²	руб.		91 339	132 285	117 308
Обстоятельства совершения сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		91 339	132 285	117 308
Вид права		право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		91 339	132 285	117 308
Совершенная сделка/предложение		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная стоимость	руб./м²		83 118	120 379	106 750
Дата продажи/предложения		06.02.2022	03.01.2022	01.02.2022	18.01.2022
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		83 118	120 379	106 750
Тип дома		Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		83 118	120 379	106 750
Количество комнат		-	2	2	2
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		83 118	120 379	106 750
Площадь, м²		От 50 до 65 м²	От 50 до 65 м²	От 50 до 65 м²	От 50 до 65 м²
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		83 118	120 379	106 750
Местоположение		Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 8	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 13	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 15
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		83 118	120 379	106 750
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		83 118	120 379	106 750
Инженерные коммуникации		горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		83 118	120 379	106 750
Видовые характеристики		без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		83 118	120 379	106 750
Наличие лоджии/балкона		-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		83 118	120 379	106 750
Этаж расположения		4 из 4	3 из 4	3 из 4	2 из 4
Корректировка	%		-6%	-6%	-6%

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость	руб./м²		78 131	113 156	100 345
Вид внутренней отделки		Без отделки	Без отделки	Выполнен современный ремонт	Без отделки
Корректировка			0	-9366	0
Корректировка	%		0%	-9%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		78 131	103 790	100 345
Общая величина корректировок, п			15,0%	24,0%	15,0%
1/п			6,67	4,16	6,67
Сумма 1/п			17,50	17,50	17,50
Весовой коэффициент			0,381043	0,237914	0,381043
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м²	92 700			
Рыночная стоимость квартиры с кадастровым номером 50:08:0040140:1276	Руб.	5 237 563			

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв. м. двухкомнатных квартир, расположенных на последних этажах, общей площадью от 50 до 65 кв. м., расположенных по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (округленно):

92 700 (Девяносто две тысячи семьсот) руб./м²

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

На основании информации, изложенной в Отчёте, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на жильё, Оценщик сделал вывод, что объект оценки останется ликвидным несмотря на сложившуюся, на рынке ситуацию.

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод:

Рыночная стоимость жилых помещений, расположенных по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра», которая по состоянию на 06.02.2022 г. составила:

Таблица 46 Рыночная стоимость жилых помещений

№ п/п	Тип	Этаж	Площадь, м²	Кадастровый номер	Адрес	Рыночная стоимость за 1 м²	Рыночная стоимость за объект, руб.
1	1-комн.	1	29	50:08:0040140:1187	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №7, квартира 39	109 446	3 173 942
2	2-комн.	4	56,5	50:08:0040140:1276	Российская Федерация, Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом 13, кв.28	92 700	5 237 563
3	2-комн.	1	50,1	50:08:0040140:2039	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 8	91 741	4 596 237
4	1-комн.	1	36,6	50:08:0040140:1982	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 37	103 166	3 775 889
5	1-комн.	1	36,6	50:08:0040140:1986	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 40	103 166	3 775 889
6	2-комн.	3	49,9	50:08:0040140:2002	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 55	106 067	5 292 729
7	2-комн.	1	49,4	50:08:0040140:2011	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 63	98 738	4 877 635
8	2-комн.	3	49,8	50:08:0040140:2030	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 80	106 067	5 282 122
Итого:							36 012 004

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

13.1. Сертификат качества оценки

Оценку провел специалист-оценщик ООО «Митра Групп», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

13.2. Итоговое заключение о стоимости

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод:

Рыночная стоимость жилых помещений, расположенных по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра», которая по состоянию на 06.02.2022 г. составила:

Таблица 47 Рыночная стоимость жилых помещений

№ п/п	Тип	Этаж	Площадь, м ²	Кадастровый номер	Адрес	Рыночная стоимость за 1 м ²	Рыночная стоимость за объект, руб.
1	1-комн.	1	29	50:08:0040140:1187	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №7, квартира 39	109 446	3 173 942
2	2-комн.	4	56,5	50:08:0040140:1276	Российская Федерация, Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом 13, кв.28	92 700	5 237 563
3	2-комн.	1	50,1	50:08:0040140:2039	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 8	91 741	4 596 237
4	1-комн.	1	36,6	50:08:0040140:1982	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 37	103 166	3 775 889
5	1-комн.	1	36,6	50:08:0040140:1986	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 40	103 166	3 775 889
6	2-комн.	3	49,9	50:08:0040140:2002	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 55	106 067	5 292 729
7	2-комн.	1	49,4	50:08:0040140:2011	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 63	98 738	4 877 635
8	2-комн.	3	49,8	50:08:0040140:2030	Московская область, Истра, д. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 15, кв. 80	106 067	5 282 122
Итого:							36 012 004

Оценщик

Тамбулатова Е.В.

14. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых печатных и Интернет изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных offerтах, аналитические материалы. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

Законы и нормативные акты:

- Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13 июля 2015 г. N 224-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611

- Гражданский Кодекс Российской Федерации.

Информационно-аналитические материалы:

Оценка недвижимости: теория и практика: учеб. пособие/ Н.А. Щербакова. – М.: Издательство «Омега-Л», 2011. – 269 с.

Оценка объектов недвижимости: учебник/ А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общ. ред. А.А. Варламова. – М.: ФОРУМ, 2011. – 288 с.

Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/ Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – 4-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2010. – 344 с.

Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

Сайты, использованные при составлении отчета:

<http://www.irn.ru>

<http://www.miel.ru>

<http://www.cian.ru>

<http://realty.dmir.ru>

<http://www.incom-realty.ru>

15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Документы, предоставленные Заказчиком:

2

Представитель должника возражал против, считает, что первым должно быть рассмотрено заявление Мареева Н.А., также считает, что должник платежеспособен. Пояснил, что банк осуществляет финансирование должника и готов погасить задолженность, ходатайствовал об отложении судебного заседания для предоставления дополнительных доказательств.

Представитель Пенкина Д.В. возражал против.

Представитель ШПК «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» пояснил, что должник использовал денежные средства по целевому назначению.

Представитель Министерства жилищной политики МО ходатайствовал о привлечении третьих лиц.

Представитель ООО СПЕЦНАБ71 поддержал доводы ходатайства должника.

В настоящем судебном заседании подкрепит рассмотрение дело по существу.

Изучив материалы дела, представленные документы, суд пришел к следующим выводам.

Суд отклоняет доводы ходатайства об отложении судебного заседания, поскольку было достаточно времени для ознакомления с материалами дела.

В соответствии с ч. 1 ст. 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии с п. 2 ст. 3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Согласно п. 2 ст. 4 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» для определения наличия признаков банкротства должника учитываются: - размер денежных обязательств, в том числе размер задолженности за переданные товары, выполненные работы и оказанные услуги, суммы займа с учетом процентов, подлежащих уплате должником, размер задолженности, возникшей вследствие неосновательного обогащения, и размер задолженности, возникшей 3 вследствие причинения вреда имуществу кредиторов, за исключением обязательств перед гражданами, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, трудовому договору, обязательства по выплате вознаграждения по авторским договорам, а также обязательства перед учредителями (участниками) должника, вытекающих из такого участия, - размер обязательных платежей без учета установленных законодательством Российской Федерации штрафов (пеней) и иных финансовых санкций. Подлежащие применению за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства неустойки (штрафы, пени), проценты за просрочку платежа, убытки, подлежащие возмещению за неисполнение обязательства, а также иные имущественные и (или) финансовые санкции, в том числе за неисполнение обязанности по уплате обязательных платежей, не учитываются при определении наличия признаков банкротства должника.

В соответствии с п.1 п.1 ст. 201.1 180 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц основным видом деятельности должника является «Строительство жилых и нежилых зданий при строительстве многоквартирных жилых домов» (код ОКВЭД 41.20). Должнику Министерством строительного комплекса Московской области для

11003_25811870



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
29 июня 2020 г.

Дело № А40-187788/19-66-212

Решотливная часть решения объявлена 22 июня 2020г.
Решение изготовлено в полном объеме 29 июня 2020г.

Арбитражный суд города Москвы в составе: председательствующего - судьи Пешехоновой А.А., при ведении протокола помощником судьи Агальцовой К.В., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению заявления Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Компания Промсервис» (ОГРН 1037739913485, ИНН 7733507718), и приложенные к заявлению документы, с участием: представитель Пенкина Д.В. Черных С.А. (паспорт, доверенность от 25.02.2019г.), представитель Мажовой Е.М. Синицын Д.И. (паспорт, доверенность от 11.04.2019г.), представитель должника Семенов А.В. (паспорт, доверенность от 18.06.2020г.), представитель Главгосстройнадзор МО Рязанова К.А. (достоверение, доверенность от 25.12.2018г.), представитель ООО СПЕЦНАБ71 Ермакова А.С. (паспорт, доверенность от 19.06.2020г.), представитель Министерства жилищной политики МО Ищенко А.Е. (паспорт, доверенность от 19.06.2019г.), представитель ШПК Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Андреева А.П. (паспорт, доверенность от 30.12.2019г.), представитель должника Виноградова Т.В. (паспорт, доверенность от 23.01.2020г.)

УСТАНОВИЛ: 28.04.2020г. (согласно штампа канцелярии) в Арбитражный суд города Москвы посредством электронной системы подачи документов «Мой Арбитр» поступило заявление Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Компания Промсервис» (ОГРН 1037739913485, ИНН 7733507718).

Определением суда от 11.09.2019г. принято к производству заявление ИП Мареева Н.А. о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Компания Промсервис» (ОГРН 1037739913485, ИНН 7733507718), возбуждено производство по делу № А40-187788/2019-66-212.

Представитель Главгосстройнадзор ходатайствовал о привлечении третьего лица.

Представители Мажовой Е.М., Пенкина Д.В. представили письменные пояснения по делу.

Представитель ООО СПЕЦНАБ71 ходатайствовал об отложении судебного заседания для ознакомления.



В ст. 2 Закона о банкротстве даны понятия неплатежеспособности и недостаточности имущества. Так неплатежеспособность - это прекращение исполнения должником части денежных обязательств или обязанностей по уплате обязательных платежей, вызванное недостаточностью денежных средств, при этом недостаточность денежных средств предполагается, если не доказано другое. Недостаточность имущества - это превышение размера денежных обязательств и обязанностей по уплате обязательных платежей должника над стоимостью имущества (активов) должника.

У страховых компаний, с которыми Застройщик заключил договоры страхования гражданской ответственности, за неисполнение или ненадлежащее

6

представлена кандидатура арбитражного управляющего Новикова Павла Васильевича для утверждения конкурсным управляющим должника.

Рассмотрев кандидатуру арбитражного управляющего Новикова Павла Васильевича, суд установил, что она соответствует требованиям ст.ст. 20 и 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», поскольку имеет высшее образование, соответствующий стаж руководящей работы, свидетельство юстиции Российской Федерации о сдаче теоретического экзамена, полис страхования ответственности, не имеет судимости, заинтересованным лицом в отношении должника и кредиторов не является, в подтверждение чего в материалы дела представлены соответствующие документы, в том числе заявление Новикова Павла Васильевича, подтверждающее его согласие на утверждение в деле о несостоятельности (банкротстве) должника.

При таких обстоятельствах суд утверждает конкурсным управляющим должника Новикова Павла Васильевича с выплатой ему вознаграждения в порядке ст. 20.6, ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», поскольку его кандидатура соответствует требованиям ст. 20, 20.2, 20.1.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 3, 4, 6, 20, 20.2, 20.6, 28, 32, 45, 52, 53, 59, 61, 75, 124-128, 224 - 230 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 110, 112, 167-170, 177, 180, 181, 223 АПК РФ, Арбитражный суд города Москвы

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении ходатайства об отложении судебного заседания отказать.

Признать Общество с ограниченной ответственностью «Компания Промсервис» (ОГРН 1037739913485, ИНН 7733507718) застройщиком и применить при банкротстве Общество с ограниченной ответственностью «Компания Промсервис» правила § 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Признать заявление Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» о признании несостоятельным (банкротом) Общества с ограниченной ответственностью «Компания Промсервис» обоснованным.

Признать несостоятельным (банкротом) Общество с ограниченной ответственностью «Компания Промсервис» (ОГРН 1037739913485, ИНН 7733507718).

Открыть в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Компания Промсервис» конкурсное производство сроком на один год.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Компания Промсервис» в пользу Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» государственную пошлину в размере 6000,00 (шесть тысяч) рублей.

Утвердить конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью «Компания Промсервис» Новикова Павла Васильевича (ИНН 772109351283, адрес для направления корреспонденции: 121099, г. Москва, а/я 1), являющегося членом Ассоциации "Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих" (адрес: 101100, г. Москва, Лубянский проезд, д. 5, стр. 1).

Привлечь Министерство жилищной политики Московской области в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора в деле о банкротстве Общества с ограниченной ответственностью «Компания Промсервис».

Привлечь Главгосстройнадзор Московской области в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора в деле о банкротстве Общества с ограниченной ответственностью «Компания Промсервис».

Обязать руководителя должника Общества с ограниченной ответственностью «Компания Промсервис» в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати,

5

исполнение обязательств по передаче жилых помещений были отозваны лицензия на осуществление страхования.

Сроки передачи объектов участникам долевого строительства нарушены. Строительно-монтажные работы на объектах не ведутся.

По результатам проверки ООО «КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС» были выданы предписания №ДС-04-0049-2018 от 02.04.2018 и №ДС-04-0048-2018 от 30.03.2018 об устранении выявленных нарушений.

Вместе с тем, ООО «КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС» уклонялось от исполнения требований Главгосстройнадзора МО, что подтверждается решением Арбитражного суда города Москвы №А40-62462/17-41-578.

На основании вышеизложенного, исходя из совокупности представленных доказательств наличия признаков неплатежеспособности и недостаточности имущества ООО «КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС», арбитражный суд полагает, что имеются необходимые и достаточные основания для признания ООО «КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС» несостоятельным (банкротом).

В соответствии с п. 2.7 ст. 201.1. Закона о банкротстве, при рассмотрении дела о банкротстве застройщика предусмотренные процедуры наблюдения и финансовое оздоровление не применяются. Признав заявление о признании должника банкротом обоснованным, суд принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Введение процедуры конкурсного производства в отношении застройщика, минуя процедуру наблюдения, является предоставлением дополнительных гарантий гражданам - участникам долевого строительства по защите их прав и интересов и обусловлено необходимостью своевременного введения процедуры банкротства при наличии минимально достаточного круга обстоятельств, указывающих на невозможность удовлетворения застройщиком требований участников строительства.

Вместе с тем, суд учитывает, что согласно п. 1 ст. 201.15-3 Закона о банкротстве установлено, что в случае, если в ходе конкурсного производства у конкурсного управляющего появились достаточные основания, в том числе основания, подтвержденные данными финансового анализа, полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена, конкурсный управляющий в целях рассмотрения вопроса об обращении в арбитражный суд с ходатайством о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению обязан созвать собрание кредиторов в течение месяца с момента выявления указанных обстоятельств, но не ранее восьми месяцев с даты принятия решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства и не позднее одного месяца до даты завершения конкурсного производства.

В соответствии с п. 2.1 ст. 201.1.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсными управляющими (внешними управляющими) в деле о банкротстве застройщика утверждаются арбитражные управляющие, соответствующие установленным настоящим Федеральным законом требованиям и аккредитованные Фондом.

Согласно п. 2.4 ст. 201.1.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» при подаче заявления о признании застройщика банкротом в нем указываются кандидатура арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом, наименование и адрес саморегулируемой организации, членом которой является указанный арбитражный управляющий.

Во исполнение определения суда от 12 мая 2020г. заявленной Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» Ассоциацией "Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих" (адрес: 101100, г. Москва, Лубянский проезд, д. 5, стр. 1)

7

штампы, материальные и иные ценности конкурентному управляющему Новикову П.В. Акт приема-передачи представить в суд.

Конкурентному управляющему в десятидневный срок с даты его утверждения направить для опубликования сведения о признании Общества с ограниченной ответственностью «Компания Промсервис» несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него конкурсного производства в порядке ст. 28, 128 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства проведения публикации представить в суд. Заслуживающе до даты окончания срока конкурсного производства представить в арбитражный суд документально обоснованный отчет о своей деятельности с приложением документов, предусмотренных ст. 147 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства наступают последствия, предусмотренные ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью «Компания Промсервис» Новикова П.В. на 21.06.2021г. в 10-00 в зале № 11021 (11 этаж) в помещении Арбитражного суда города Москвы по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции (Десятый арбитражный апелляционный суд) в течение месяца со дня изготовления судебного акта в полном объеме.

Председательствующий - судья

А.А. Пешехонова

Объекты-аналоги для однокомнатных квартир

Аналог №1 <https://istra.cian.ru/sale/flat/266855370/>

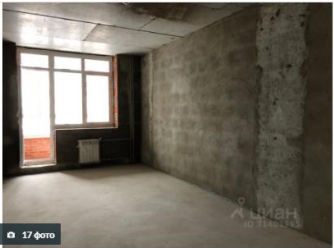
19 янв, 09:34855 просмотров, 3 за сегодня

Платное

1-комн. квартира, 31,7 м²
в ЖК «Малая Истра», Дом №8, сдан в 2 кв. 2018
Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра микрорайон, 8 На карте
Новоинское шоссе, 46 км от МКАД
Волоколамское шоссе, 48 км от МКАД

Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12%
Ипотека онлайн

3 899 999 Р
123 028 Р/м²
Получаете в ипотеку?
Следить за изменениями цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 985 166-74-91
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.
Написать сообщение
ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%
ID 31401395
Документы агента проверены
Еще 8 объектов



В избранное

В: Планировка

17 фото

31,7 м²Общая

16,4 м²Жилая

2 из 4Этаж

2018Построен

Продается прекрасная квартира без отделки в ЖК Малая Истра. Установлены пластиковые стеклопакеты, батареи, на полу сделана качественная стяжка, застеклена лоджия. Собственность. Ключи на руках. Проведу оперативный показ в удобное для Вас время. Хорошая транспортная доступность. Регулярные автобусы и маршрутки до метро Тушинская и метро Мякинино. До ЖД станции 10 минут регулярным автобусом. Рядом Леруа Мерлен, Лента. В ЖК продуктовые магазины. До г. Истра 5 минут транспортом. Вокруг ЖК лесной массив, пруды, мангальные зоны. По документам 1 взрослый собственник, без долгов и обременений, в залоге и ипотеке не была, куплена за наличный расчет. Ипотека приветствуется. Быстрый выход на сделку. Видео по запросу.

ЖК «Первый Лермонтовский» от ФСК
Квартиры от 6 млн руб. Ключи в этот год!
Посмотрите и другие предложения ФСК
+7 (495) 023-22-49
Застройщик: ДСК-1 Первый Лермонтовский, ГД на наш дом.ру
Перейти на сайт

Квартал у Парка Победы
Апартаменты до 140 м², ключи в день покупки. Вид на Москва-сити. Выгодные условия по ипотеке.
+7 (495) 152-55-21
Квартал «Матч Поле». Застройщик ООО «Вилей Гранд». Ипотека от ПАО «Банк ВТБ (банк)» №10000 от 08.07.2015г.
Перейти на сайт

Аналог №2 <https://istra.cian.ru/sale/flat/267037575/>

На недвижимость в Истре > Продажа > Продажа квартир-студий в Истринском районе > д. Высоково > Малая Истра ЖК > Волоколамское шоссе > Новорикское шоссе

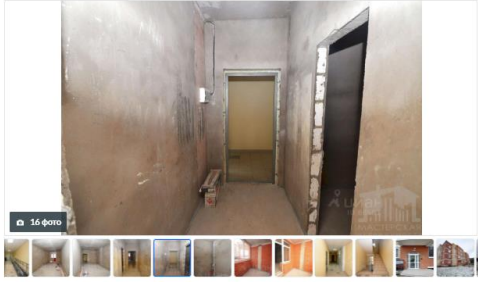
6 фев. 20:50 473 просмотра, 0 за сегодня

Студия, 36,3 м²

Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 1 На карте

- Новорикское шоссе, 46 км от МКАД
- Волоколамское шоссе, 49 км от МКАД

В избранное



16 фото

36,3 м² Общая
16,8 м² Жилая
5 м² Кухня
1 из 4 Этаж

(Иск. 512976) Прекрасная студия в ЖК "Малая Истра", дом номер 1, этаж 1. Дом сдан в эксплуатацию. Стоит на кадастровом учете. Квартира с отличной планировкой в ЖК "Малая Истра" среди данной категории. Площадь квартиры 36,3 кв.м. со всеми помещениями и лоджией. - жилая площадь 16,30 кв.м. - кухня-ниша 5,00 кв.м. Просторный холл 3,60 кв.м. Санузел 4,00 кв.м. В квартире большая лоджия 6,80 кв.м. из которой делают полноценное дополнительное жилое пространство. Во всей квартире и лоджии сделана стяжка пола. Окна выходят во двор. Высокий потолок - 3 метра. Стены из крупноформатного кирпича австрийского производителя Wienerberger. В квартире установлены счетчики учета показаний воды и электроэнергии, электрический щиток, теплые двойные стеклопакеты, биметаллические радиаторы. Отличное качество стройки. Квартира теплая и светлая. Жилой комплекс граничит с прекрасным лесным массивом. Рядом игровые площадки, магазин. Рядом "Леруа-Мерлен" и "Лента". 3 мин на машине до города Истра. 10 минут до ж/д. станции "Истра". До Москвы 32 км., можно добраться по Волоколамскому или Новорикскому шоссе. Ходят маршрутки до станции "Маникино". Возможна ипотека и материнский капитал. Показ в любое удобное время. Звоните, ответчу с радостью на все вопросы.

Оценить объект

3 990 000 Р +

109 917 Р/м²

Попытайтесь в ипотеку?

- Следить за изменениями цены
- Свободная продажа, возможна ипотека

+7 934 662-71-77

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан фрагмент контента

Пожалуйста, оцените, что вышло из объявления на ЦИАН. И выставьте оценку после звонка

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

Мастерская недвижимости

- Опытная (FIR)
- Документы агентства проверены
- Агентство недвижимости
- На рынке с 2012 года
- Еще 93 объекта

Волоколамское 24 от ПИК

Зеленый двор-парк. Детские площадки. Магазины и кафе на 5-м этаже. Ипотека 6,99% до 15 февраля 3 мин. до МКАД...

+7 (495) 134-81-61

Акция по 15.02.2022. Ипотека от ПАО Сбербанк. Лец №1481 от 11.08.2015. Пер. взнос от 20%. Срок до 20 лет. Сумма до 60 млн руб. Подробнее о ставках на первый год и последующие на рел. п. ЦД на сайте нашего оф.

Застраховщик: ООО «Специализированный Застраховщик «Волоколамское шоссе 24»

Перейти на сайт

«Барисла 6» от ПИК

Престижный район. Виды на Половиную гору. Залитый двор-парк. Ставка. Ипотека 6,99% до 15 февраля. Рядом н. «Парк Победы»

+7 (495) 134-61-39

Акция по 15.02.2022. Ипотека от ПАО Сбербанк. Лец №1481 от 11.08.2015. Пер. взнос от 20%. Срок до 20 лет. Сумма до 60 млн руб. Подробнее о ставках на первый год и последующие на рел. п. ЦД на сайте нашего оф.

Купить квартиру-студию 36.3м² Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 1 - база ЦИАН

На недвижимость в Истре > Продажа > Продажа квартир-студий в Истринском районе > д. Высоково > Малая Истра ЖК > Волоколамское шоссе > Новорикское шоссе

6 фев. 20:50 473 просмотра, 0 за сегодня

Студия, 36,3 м²

Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 1 На карте

- Новорикское шоссе, 46 км от МКАД
- Волоколамское шоссе, 49 км от МКАД

В избранное

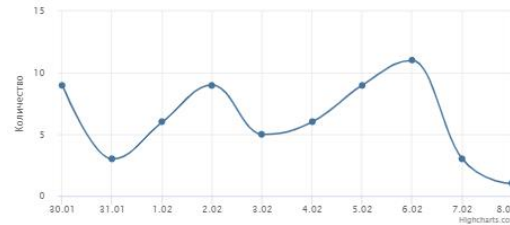


16 фото

36,3 м² Общая
16,8 м² Жилая
5 м² Кухня
1 из 4 Этаж

Статистика просмотров за последние 10 дней

474 просмотра с даты создания объявления 21.11.2021
62 просмотра за последние 10 дней



Highcharts.com

Аналог №3 <https://istra.cian.ru/sale/flat/269805858/>

istra.cian.ru Купить квартиру-студию 36.1м² Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 15 - база ЦИАН, объявление 269805858

сегодня, 09:50 10 просмотров, 1 за сегодня

Студия, 36,1 м²

Московская область Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 15 на карте

- Новорижское шоссе, 46 км от МКАД
- Волоколамское шоссе, 48 км от МКАД

В избранное

4 250 000 Р
117 729 руб/м²

Получите ипотеку?

- Следить за изменением цены
- Свободная продажа, возможна ипотека

+7 934 662-71-77

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните в объявлении по всем вопросам

Помогите, сделка, что не так? Это объявление на ЦИАН. И дальше от вас после входа

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Мастерская недвижимости
Опытный ИРД
✓ Документы и платежи проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 92 объекта

Клубный дом «Чистые Пруды»
8 лет отдачи с момента сдачи
+7 (495) 151-07-87

Специально для клиентов ЦИАН. По телефону не сможем помочь

Получите на сайт

ЖК «Ривера» от ФСК
Срок ввода: Квартиры бизнес-класса в исторической Москве. Полностью и частично расселены ЖК
+7 (495) 104-78-79

Специально для клиентов ЦИАН. По телефону не сможем помочь

Получите на сайт

ЖК бизнес-класса «Восток»
Бизнес-класс премиум-класса. 8 км до МКАДа от МКАД. Ипотечный район

36,1 м² Общая
16,4 м² Жилая
5 м² Кухня
4 из 4 Этаж

(Иск. 513020) Прекрасная студия в ЖК «Малая Истра», дом номер 15, этаж 4. Дом сдан в эксплуатацию. Стоит на кадастровом учете. Квартира с отличной планировкой в ЖК «Малая Истра» среди дачной категории. Площадь квартиры 36,1 кв.м. со всеми помещениями и лоджией - жилая площадь 16,40 кв.м. - кухня 5,10 кв.м. Просторный холл 3,60 кв.м. Санузел 4,20 кв.м. В квартире большая лоджия 6,80 кв.м. из которой делают полноценное дополнительное жилое пространство. Окна выходят во двор. Высокий потолок - 3 метра. Стены из крупноформатного кирпича австрийского производителя Wienerberger. В квартире установлены счетчики учета показаний воды и электроэнергии, электрический щиток, теплые двойные стеклопакеты, биметаллические радиаторы. Отличное качество стройки. Квартира теплая и светлая. Жилой комплекс граничит с прекрасным лесным массивом. Рядом игровые площадки, магазин. Рядом «Торус Мерей» и «Лепер» 3 км на машине до города Истра. 10 минут до жд. станции «Истра» До Москвы 32 км., можно добраться по Волоколамскому или Новорижскому шоссе. Ходят маршрутки до станции «Мякино». Возможна ипотека и материнский капитал. Пока в любое удобное время. Звоните, отвечу с радостью на все вопросы.

istra.cian.ru Купить квартиру-студию 36.1м² Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 15 - ба-

сегодня, 09:50 10 просмотров, 1 за сегодня

Студия, 36,1 м²

Московская область Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 15 на карте

- Новорижское шоссе, 46 км от МКАД
- Волоколамское шоссе, 48 км от МКАД

В избранное

4 250 000 Р
117 729 руб/м²

Получите ипотеку?

- Следить за изменением цены
- Свободная продажа, возможна ипотека

+7 934 662-71-77

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните в объявлении по всем вопросам

Помогите, сделка, что не так? Это объявление на ЦИАН. И дальше от вас после входа

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Мастерская недвижимости
Опытный ИРД
✓ Документы и платежи проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 92 объекта

Клубный дом «Чистые Пруды»
8 лет отдачи с момента сдачи
+7 (495) 151-07-87

Специально для клиентов ЦИАН. По телефону не сможем помочь

Получите на сайт

ЖК «Ривера» от ФСК
Срок ввода: Квартиры бизнес-класса в исторической Москве. Полностью и частично расселены ЖК
+7 (495) 104-78-79

Специально для клиентов ЦИАН. По телефону не сможем помочь

Получите на сайт

ЖК бизнес-класса «Восток»
Бизнес-класс премиум-класса. 8 км до МКАДа от МКАД. Ипотечный район

36,1 м² Общая
16,4 м² Жилая
5 м² Кухня
4 из 4 Этаж

(Иск. 513020) Прекрасная студия в ЖК «Малая Истра», дом номер 15, этаж 4. Дом сдан в эксплуатацию. Стоит на кадастровом учете. Квартира с отличной планировкой в ЖК «Малая Истра» среди дачной категории. Площадь квартиры 36,1 кв.м. со всеми помещениями и лоджией - жилая площадь 16,40 кв.м. - кухня 5,10 кв.м. Просторный холл 3,60 кв.м. Санузел 4,20 кв.м. В квартире большая лоджия 6,80 кв.м. из которой делают полноценное дополнительное жилое пространство. Окна выходят во двор. Высокий потолок - 3 метра. Стены из крупноформатного кирпича австрийского производителя Wienerberger. В квартире установлены счетчики учета показаний воды и электроэнергии, электрический щиток, теплые двойные стеклопакеты, биметаллические радиаторы. Отличное качество стройки. Квартира теплая и светлая. Жилой комплекс граничит с прекрасным лесным массивом. Рядом игровые площадки, магазин. Рядом «Торус Мерей» и «Лепер» 3 км на машине до города Истра. 10 минут до жд. станции «Истра» До Москвы 32 км., можно добраться по Волоколамскому или Новорижскому шоссе. Ходят маршрутки до станции «Мякино». Возможна ипотека и материнский капитал. Пока в любое удобное время. Звоните, отвечу с радостью на все вопросы.

Статистика просмотров за последние 10 дней

11 просмотров с даты создания объявления 06.02.2022
11 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
6.02	7
7.02	2
8.02	2

Объекты-аналоги для двухкомнатных квартир

Аналог №1 <https://istra.cian.ru/sale/flat/268622653/>

istra.cian.ru Продажа двухкомнатной квартиры 63,5м² Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 8 - база ЦИАН, объявление 268622653

2-комн. квартира, 63,5 м²
Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 8 На карте
Новоринское шоссе, 46 км от МКАД
Волоколамское шоссе, 48 км от МКАД

В избранное

ЦИАН ипотека
Ваша реальная ипотечная ставка
Узнать онлайн

5 800 000 ₽
91,339 €/м²
Получаете в ипотеку?
Следить за изменениями цены
Альтернатива, возможна ипотека
+7 985 432-73-66
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показ арендаторский номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Собственник
ID 24144493

ЖК «Level Стреловое»
Комплекс на берегу реки, 90% апартаментов с видом на воду. Метро Тушино.
+7 (495) 152-78-86
Застройщик АО СЗ-МНДС. Проектная декларация на нашдом.рф.
Перейти на сайт

Волоколамское 24 от ГИЖ
Зеленая застройка. Детская площадка, магазин и кафе на 3-м этаже. Ипотека 6,99% до 15 февраля. 3 нов. до МКД...
+7 (495) 134-01-41

Продается прекрасная квартира без отделки в ЖК Малая Истра. Установлены пластиковые стеклопакеты, батареи, на полу сделана качественная стяжка, две застекленные лоджии. Собственность. Ключи на руках. Проведу оперативный показ в удобное для Вас время. Хорошая транспортная доступность. Регулярные автобусы и маршрутки до метро Тушинская и метро Мякино. До ЖК станции 10 минут регулярным автобусом. Рядом Леру Мерлен, Лента. В ЖК продуктовые магазины. До г. Истра 5 минут транспортом. Вокруг ЖК лесной массив, пруды.

63,5 м² Общая
36,1 м² Жилая
9,5 м² Кухня
3 из 4 Этаж

istra.cian.ru Продажа двухкомнатной квартиры 63,5м² Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 8 - база ЦИАН, объяв

ОСТРОВ. ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы ГИЖ

Недвижимость в Истре · Продажа · Продажа 2-комнатных квартир в Истринском районе · д. Высоково · Малая Истра, ЖК · Волоколамское шоссе · Новоринское шоссе
3 фев. 11:27 478 просмотров, 5 за сегодня

2-комн. квартира, 63,5 м²
Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 8 На карте
Новоринское шоссе, 46 км от МКАД
Волоколамское шоссе, 48 км от МКАД

В избранное

ЦИАН ипотека **5 800 000 ₽**

Статистика просмотров за последние 10 дней
479 просмотров с даты создания объявления 03.01.2022
112 просмотров за последние 10 дней

Количество

30.01 31.01 1.02 2.02 3.02 4.02 5.02 6.02 7.02 8.02
nigodarts.com

Ипотека
8 банков
Предварительное решение по ипотеке
7,2%

Аналог №2 <https://istra.cian.ru/sale/flat/269620392/>

Истра.cian.ru Купить двухкомнатную квартиру 60.4м² Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 13 м. Нахабино - база ЦИАН, об...

Недвижимость в Истре > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Истринском районе > д. Высоково > Малая Истра ЖК > Волоколамское шоссе > Новоринское шоссе > метро Нахабино

4 фев, 16:55 80 просмотров, 0 за сегодня

2-комн. квартира, 60,4 м²

Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 13. На карте

Нахабино Тушинская Митино

Новоринское шоссе, 46 км от МКАД

Волоколамское шоссе, 48 км от МКАД

В избранное

Планировка 7 фото

60,4 м² Общая 36,1 м² Жилая 9,5 м² Кухня 3 из 4 Этаж 2018 Построен

Продается прекрасная двухкомнатная квартира в экологичном Истринском районе в Жилом комплексе Малая Истра, в 33 км от МКАД по Волоколамскому или 40 км по скоростному Новоринскому шоссе. Дом четырехэтажный кирпично-монолитный высокого качества, в 2018г введен в эксплуатацию, стены из крупноформатного кирпича австрийского производителя Wienerberger, теплые двойные стеклопакеты, большая застекленная лоджия 8 метров, высокие потолки 2,9 метра. Общая площадь 60,4 кв.м., кухня-9,5 кв.м., спальня 15,4 кв.м., комната 20,7 кв.м. Квартира на третьем этаже с евроотремонтом, который сделан для себя, прокинули только по выходы, как в загородном доме: подышать свежим воздухом, погулять в подмосковном лесу, отдохнуть от московской суеты. Теплые полы в коридоре, ванне, на кухне и подведены отдельные проводки на подполье, при желании можно установить. На совесе сделана электрика с качественными материалами. Потолки выровнены под мажори и покрашены водоэмульсионной краской. Выбран скандинавский стиль оформления стен белым цветом во всей квартире. Ванная/туалет раздельные с цветной плиткой. Мебель может быть оставлена по договоренности. Она выходит во двор, на детскую площадку. В подвале просторные два входа, широкие и светлые лестничные пролеты и холлы. На территории ЖК есть магазин. Скоро будет своя школа, детский садик, поликлиника. Рядом магазин "Леруа-Мерлен" и "Лента". 3 мин на машине до города Истра, 10 минут до жд. станции "Истра" и Манихино, 25 мин до метро МЦД Нахабино. Рядом с домом остановка, маршрутки и автобусы ходят до метро Тушина.

ЦИАН ипотека Спец. условия на квартиры от 5 млн ₽ Ипотека онлайн

7 990 000 ₽ 132 285 м/м²

Получите в ипотеку? Следи за изменением цены Свободная продажа

+7 966 053-43-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

Не вносите предоплату до просмотра объекта и заключения договора! Помните, однако, что нашло его объявление на ЦИАН, и оплатите услуги после звонка

Написать сообщение

ЦИАН ипотека Сделай запрос в 8 банков 10 минут на предварительное решение по ипотеке Ставки от 5,72%

Собственник ID 86813148 Проверено Росреестром

Баррикады от ПИК Престижный район, виды на Полководец парк, Белый дом-парк, Станция Истринская 0,9% до 17 апреля. Работы - Плат. Платежи - +7 (495) 134-61-39

Вчера по 15.08.2022. Ипотека от ПАО Сбербанк. Лип. ИФАБ1 от 15.08.2022. Перв. взнос от 20%. Срок до 20 лет. Сумма до 60 млн руб. Погашение с учетом на первый год и последующие на р/г. ПД на сайте на сайте. Вспомогательный СОО - Ипотеч.

Перейти на сайт

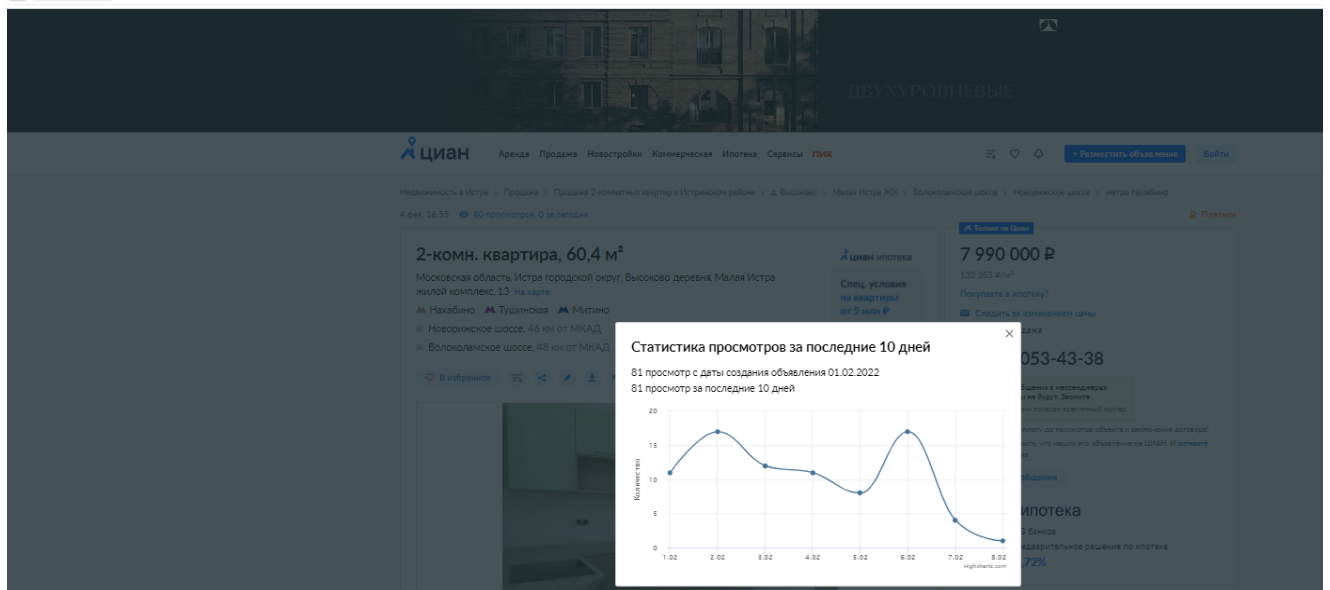
Делюше квартал на Арбате Благоустроенный пятиэтажный дом. Возможности обслуживания до 400+2. Разрешена ОН. Дом сдан +7 (495) 023-67-45

Делюше - Делюше, Квартиры "Легендарный дом". Разрешена без ограничений от застройщика АО "Делюше-Технопарк". Срок 1 год. Первый взнос 30%

Перейти на сайт

ЖК "Первый Лермонтовский" от ФСК Квартиры от 6 млн руб. Ключи в этом году!

Истра.cian.ru Купить двухкомнатную квартиру 60.4м² Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 13 м. Нахабино - база ЦИАН, об...



[ruads.net](#)

Архив бесплатных объявлений

markinal [вход] | Баланс: 788 [+]

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Classification archive

[← Назад к поиску](#)

2-к. квартира, 52 м², 2/4 эт.
[isra/kvartiry/2-k_kvartira_52m_24et_2329856011](#)

₽6,100,000

Категория	Квартиры	Тип	компания
Адрес	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 15	Номер	2329856011
Метро	не задано		
Расположение	Россия, Истра		
Дата публикации	Туте Jan 18 2022		
Дата обновления	Туте Jan 18 2022		
Дата скачивания	Туте Jan 18 2022		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Предлагается вашему вниманию 2-х комнатная квартира, в ЖК Малая Истра в экологически чистом районе Подпосковье. Открытый показ и быстрый выход на сделку.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)








Документы Оценщика

Диплом оценщика:

МИСИ
Международная общественная организация «Ассоциация строительных высших учебных заведений»
Учебно-методическое объединение Российской Федерации по образованию в области строительства

МИСИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет»

МИСИ
Д И П Л О М
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
АА-1 № 002291

Тихенко

Екатерина Викторовна
(фамилия, имя, отчество)

в период с 23 октября 2015 г. по 30 июня 2016 г.

освоил(а) программу профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Итоговая аттестационная комиссия решением от «30» июня 2016 г. удостоверяет право на ведение нового вида профессиональной деятельности в области

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель итоговой аттестационной комиссии / К.Ю. Кулаков /
Руководитель образовательной организации / А.В. Федосина /

Город Москва Дата выдачи 30 июня 2016 г.

МИСИ
Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Действителен при предъявлении диплома о среднем профессиональном образовании или диплома о высшем образовании и о квалификации

Регистрационный номер Д-0394/16

ООО «Митра Групп» Москва 2015-2016 гг. 19 стр.

Свидетельство о заключении брака (присвоена фамилия Тамбулатова):



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Тамбулатов
(фамилия)
Константин Анатольевич
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(государство)

« 7 » **сентября** 1993 г.
(дата рождения) (подпись)

Волгоградская область, гор. Камышин
(место рождения)

Тихенко
(фамилия)
Екатерина Викторовна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(государство)

« 25 » **февраля** 1995 г.
(дата рождения) (подпись)

Тверская область, гор. Зубцов
(место рождения)

заключили брак **8 июля 2020 г.**
(число, месяц, год)

о чем **2020** года **июля** месяца **8** числа

составлена запись акта о заключении брака № **120209500004900306001**

После заключения брака присвоены фамилии:

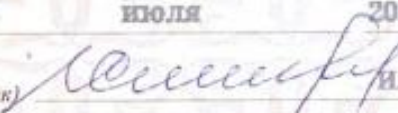
мужу **Тамбулатов**

жене **Тамбулатова**

Место государственной регистрации **95000049 Реутовский отдел ЗАГС Главного
управления ЗАГС Московской области**
(код и наименование органа, которому принадлежит
государственная регистрация актов гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства **95000049 Реутовский отдел ЗАГС Главного
управления ЗАГС Московской области**
(код и наименование органа, которому выдано свидетельство
о государственной регистрации актов гражданского состояния)

Дата выдачи « 8 » **июля** 2020 г.

МП
Руководитель
(уполномоченный работник)  **И.В. Солдатова**

V-ИК № 532443

Формы, ИИ70, Москва, 2019, «3»

Квалификационный аттестат:

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029870-1 « 24 » сентября 20 21 г.

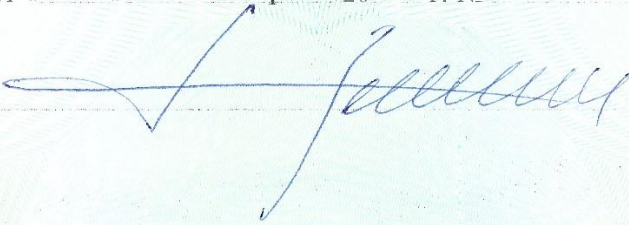
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Тамбулатовой Екатерине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » сентября 20 21 г. № 219

Директор  А.С. Бункин

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

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., № 13 № 672



019084 - KA1

Свидетельство о членстве в СРО:



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Тамбулатова Екатерина Викторовна

паспорт: серия 4520 № 843718, выдан 07.08.2020 г.
ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ
Код подразделения: 770-055

включен в реестр СРО «СФСО»:
30.12.2016, регистрационный № 367

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «27» января 2022 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M.A. Skatov'.

000794

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

Страховой полис Оценщика:

ДОГОВОР/ПОЛИС №2100SB4004253 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
--

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Тамбулатова Екатерина Викторовна
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2021 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2021 г. по «27» сентября 2022 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).	

Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от «19» мая 2016 г. с САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел. (495) 727-44-44	СТРАХОВАТЕЛЬ: Тамбулатова Екатерина Викторовна ИНН: 692301847020 Дата рождения: 25.02.1995 Место рождения: ГОРОД ЗУБЦОВ ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ Паспорт: 4520 843718 07.08.2020 ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ код подразделения 770-055
От имени Страховщика:  М. П. _____ Место выдачи: г. Москва	 Е. В. Тамбулатова Дата выдачи «27» сентября 2021 г.

Страховой полис Организации:

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1979277620

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «02» июля 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «МИТРА ГРУПП» 129128, г. Москва, проезд Кадомцева, д. 15, кв. 18А ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139 Р/с: 40702810738000069116 в банке ПАО «Сбербанк» г. Москва; БИК:044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.07.2021 г. по 24 часа 00 минут 06.07.2022 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 04.07.2020 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:	50.000.000 (Пятьдесят миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	20.100 (Двадцать тысяч сто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1979277620 от 02.07.2021 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Код

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

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(должность, подпись)

По Доверенности № РГ-д-13156/20 от 01.12.2020 г.