



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 № 010722-3

**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 12.07.2022 г.**

Основание проведения оценки:	Договор с заказчиком № 010722-3 от 01.07.2022 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:	14.07.2022 г.
Оценка проведена по состоянию на:	12.07.2022 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	9
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	26
9.3.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	28
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	31
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	32
11.	ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	32
11.1.	Затратный подход. Отказ от применения	32
11.2.	Доходный подход. Отказ от применения.....	33
11.3.	Сравнительный подход	33
11.3.1.	Подбор и описание объектов-аналогов.....	35
11.3.2.	Расчет рыночной стоимости квартир-студий, общей площадью менее 30 м ² , расположенных на 4-м этаже, по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»	36
11.3.3.	Расчет рыночной стоимости квартир-студий, общей площадью от 30 до 50 м ² , расположенных на 4-м этаже, по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра»	40
11.3.4.	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».....	44
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	48
13.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	48
13.1.	Сертификат качества оценки.....	48
13.2.	Итоговое заключение о стоимости	49
14.	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	49
15.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	50

Сопроводительное письмо

В соответствии с Договором №010722-3 от 01.07.2022 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: 12.07.2022 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 12.07.2022 г. составила:

Таблица 1 Рыночная стоимость жилых помещений

№ п/п	Тип	Этаж	Площадь, м²	Кадастровый номер	Адрес	Рыночная стоимость за 1 м²	Рыночная стоимость за объект, руб.
1	2-комн.	1	55,5	50:08:0040140:759	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №1, квартира 59	103 519	5 745 307
2	Студия	4	36	50:08:0040140:1209	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №7, квартира 61	99 824	3 593 681
3	Студия	4	29,4	50:08:0040140:1373	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №8, квартира 92	106 475	3 130 360
Итого:							12 469 348

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	12.07.2022 г.
Дата осмотра объекта	Доступ для проведения осмотра не предоставлен, в связи с чем осмотр объекта оценки не был произведен. Количественные и качественные характеристики объекта оценки предоставлены Заказчиком. Осмотр оценщиком не проводится по следующим причинам: - Исходя из содержания задания на оценку и договора на проведение оценки; - Полноты и достоверности информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки. Полученная информация принимается с допущениями об ее достоверности. Ограничения, связанные с непроведением осмотра, отсутствуют.
Срок проведения оценки	01.07.2022 г. - 14.07.2022 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 №010722-3 от 01.07.2022 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	2-комн.	1	55,5	50:08:0040140:759	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №1, квартира 59	103 519	5 745 307
	2	Студия	4	36	50:08:0040140:1209	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №7, квартира 61	99 824	3 593 681
	3	Студия	4	29,4	50:08:0040140:1373	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №8, квартира 92	106 475	3 130 360
	Итого:							12 469 348
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	2-комн.	1	55,5	50:08:0040140:759	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №1, квартира 59	103 519	5 745 307
	2	Студия	4	36	50:08:0040140:1209	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №7, квартира 61	99 824	3 593 681
	3	Студия	4	29,4	50:08:0040140:1373	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №8, квартира 92	106 475	3 130 360
	Итого:							12 469 348

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 №922/2208881479 от 04.07.2022 г. в СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма 50 000 000 руб. Срок действия полиса с 07.07.2022 г. по 06.07.2023 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, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора 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:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 01.07.2022 г. №КУВИ-001/2022-107618686;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 01.07.2022 г. №КУВИ-001/2022-107620403;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 01.07.2022 г. №КУВИ-001/2022-107619483;
- Приказ (постановление, распоряжение) о проведении инвентаризации ДОП/2 от 20.06.2022 г.

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	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 01.07.2022 г. №КУВИ-001/2022-107618686; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 01.07.2022 г. №КУВИ-001/2022-107620403; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 01.07.2022 г. №КУВИ-001/2022-107619483.

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	152 154 руб./кв. м. (Источник информации: https://istra.naydidom.com/tseny/adtype-kupit)
Физические характеристики здания (по данным https://sportivnyjkvartal.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.

Объект оценки на карте:

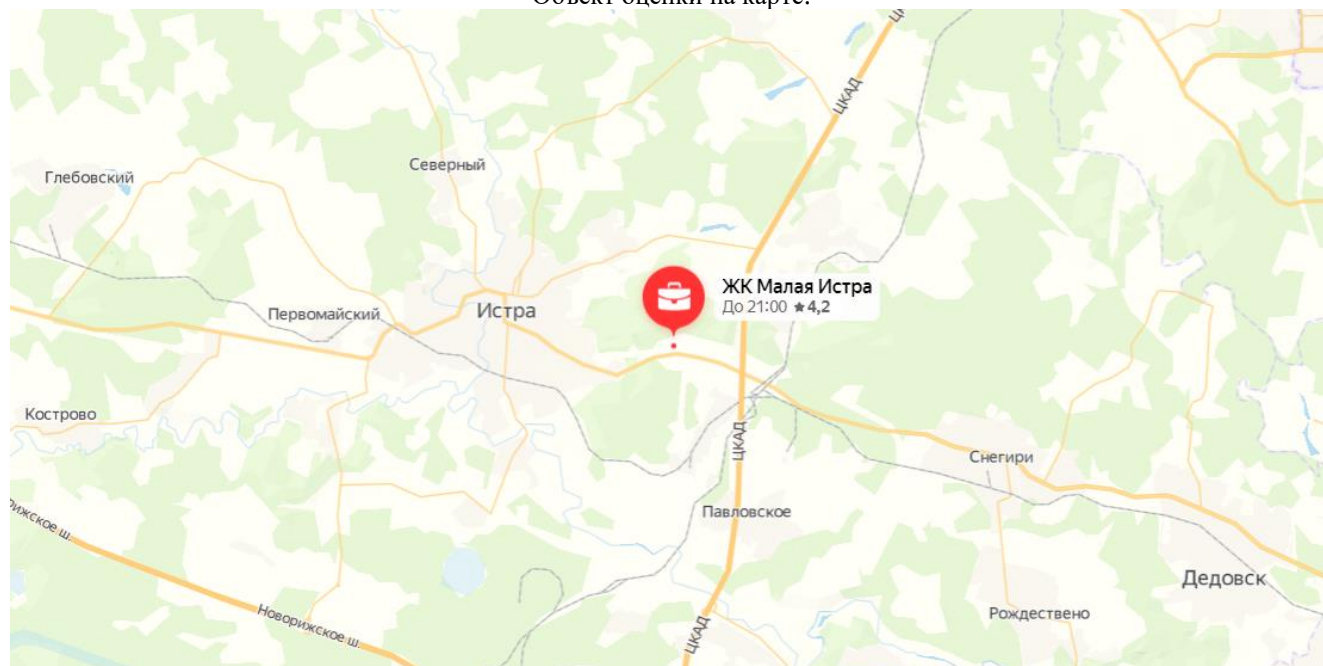


Рисунок 1 По данным портала «Яндекс.карты» <https://maps.yandex.ru>

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

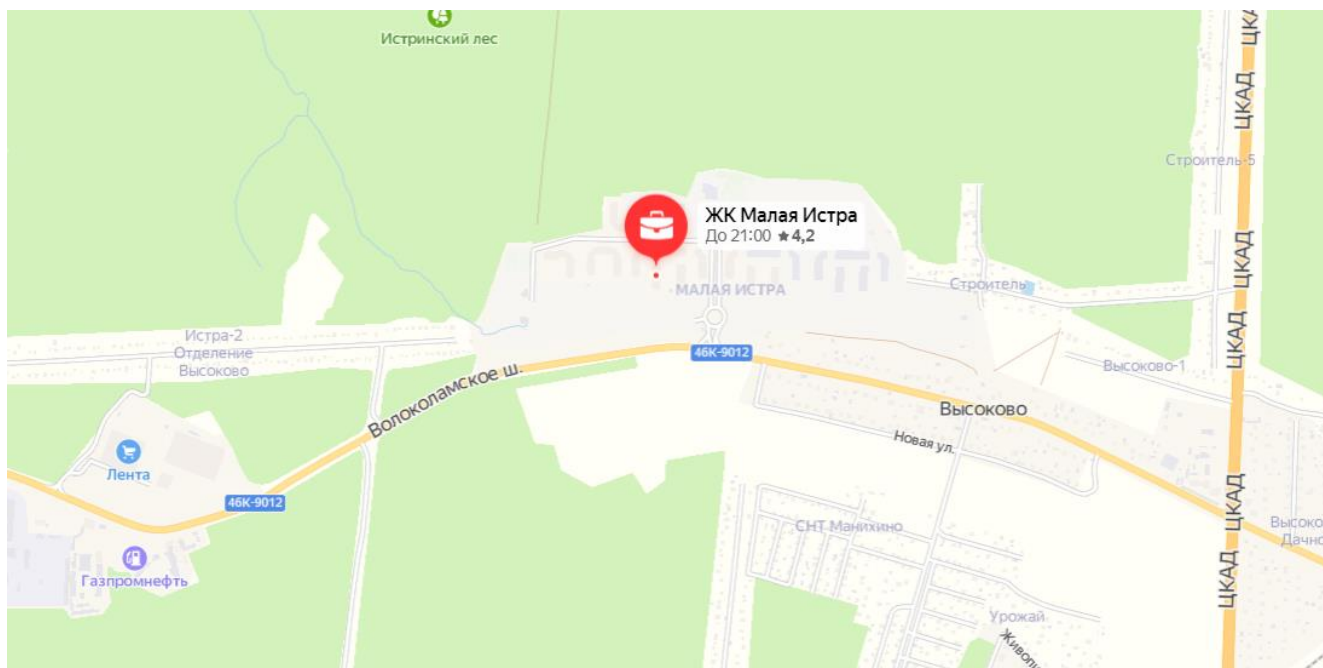


Рисунок 2 По данным портала «Яндекс.карты» <https://maps.yandex.ru>

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

Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки

Социально-экономическое положение России по состоянию на январь-апрель 2022 года²

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-апреле 2022 г. - 103,0%.

Индекс промышленного производства¹⁾ в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-апреле 2022 г. - 103,9%.



Рисунок 3

Оборот розничной торговли в апреле 2022 г. составил 3390,6 млрд рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2022 г. - 13632,5 млрд рублей, или 100,1%

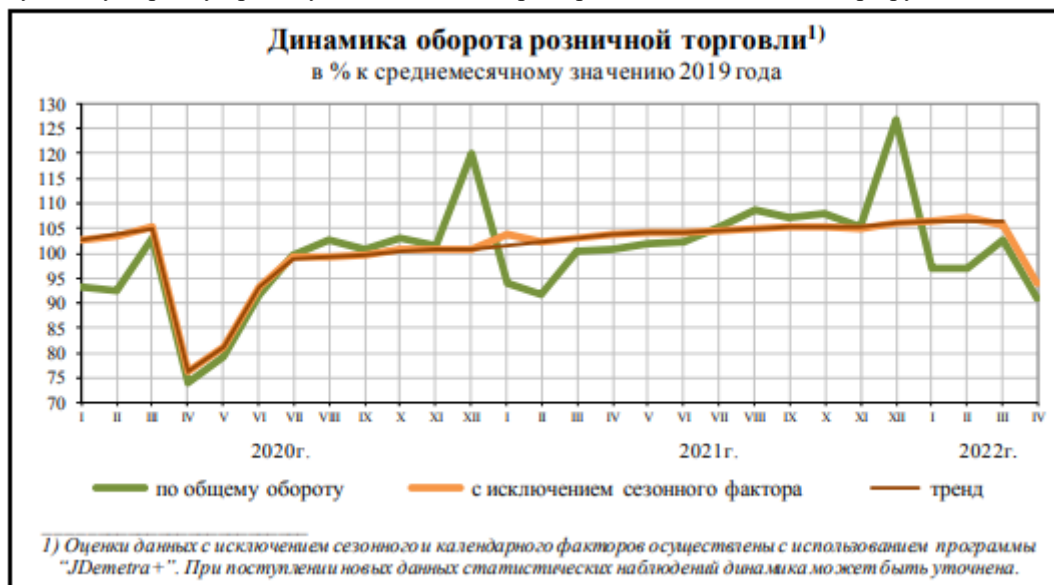


Рисунок 4

² <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2022.pdf>

В апреле 2022 г. оборот розничной торговли на 95,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в апреле 2021 г. - 95,7% и 4,3% соответственно).

Число розничных рынков продолжает снижаться. На 1 апреля 2022 г. на территории Российской Федерации функционировало 837 розничных рынков, что на 61 рынок меньше, чем на аналогичную дату предыдущего года.

Распределение торговых мест на розничных рынках на 1 апреля 2022 г. по сравнению с 1 апреля 2021 г. изменилось в сторону увеличения доли мест на универсальных рынках, специализированных рынках по продаже строительных материалов и специализированных вещевых рынках, при сокращении доли мест на специализированных рынках по продаже продуктов питания, сельскохозяйственных рынках, сельскохозяйственных кооперативных рынках и специализированных прочих рынках.

На 1 апреля 2022 г. функционировало 213 сельскохозяйственных и сельскохозяйственных кооперативных рынков, из них в капитальных зданиях и сооружениях размещалось 127 рынков, или 59,6% от общего числа (на 1 апреля 2021 г. - 60,9%).

Уровень фактического использования торговых мест на рынках на 1 апреля 2022 г. в среднем по Российской Федерации составил 61,5%, что выше, чем на аналогичную дату 2021 года.

Основными хозяйствующими субъектами на рынках по-прежнему остаются индивидуальные предприниматели. На 1 апреля 2022 г. на розничных рынках осуществляли деятельность 76,9 тыс. индивидуальных предпринимателей (на 1 января 2022 г. - 76,9 тыс.).

В I квартале 2022 г. было проведено 8,1 тыс. ярмарок (в I квартале 2021 г. - 7,9 тыс.). Основными организаторами ярмарок выступали органы местного самоуправления (48,6% от общего числа ярмарок) и юридические лица (33,8%). Основные хозяйствующие субъекты на ярмарках - индивидуальные предприниматели (им выделено 62,9% от всех торговых мест). В I квартале 2022 г. розничные торговые сети формировали в среднем по России 40,1% общего объема оборота розничной торговли (в I квартале 2021 г. - 38,9%). В обороте розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями удельный вес оборота торговых сетей составил 45,5% (в I квартале 2021 г. - 45,1%). В 38 субъектах Российской Федерации доля сетевых торговых структур в общем объеме оборота розничной торговли превышала среднероссийский уровень. В то же время в Республике Дагестан и Чеченской Республике розничные торговые сети в I квартале 2022 г. обеспечивали менее 5% общего объема оборота розничной торговли. Аналогичный показатель по Москве составил 40,4%, Санкт-Петербургу - 60,7%. В апреле 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 51,0%, непродовольственных товаров - 49,0% (в апреле 2021 г. - 47,0% и 53,0% соответственно)



Рисунок 5

Инвестиции в нефинансовые активы. В I квартале 2022 г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 3366,7 млрд рублей, из них 97,2% приходилось на инвестиции в основной капитал.

Инвестиции в основной капитал. В I квартале 2022 г. использовано 3995,1 млрд рублей инвестиций в основной капитал, или 112,8% к соответствующему периоду предыдущего года.



Рисунок 6

В апреле 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,6%, в том числе на продовольственные товары - 102,9%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 101,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в апреле 2022 г. составил 102,0%, с начала года - 113,3% (в апреле 2021 г. - 100,6%, с начала года - 102,5%). В апреле 2022 г. цены на продовольственные товары выросли на 2,9% (в апреле 2021 г. - на 0,8%).

Цены на непродовольственные товары в апреле 2022 г. увеличились на 0,5% (в апреле 2021 г. - на 0,7%).



Рисунок 7

Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 106,3%, из него в добыче полезных ископаемых - 111,8%, в обрабатывающих производствах - 105,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,4%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

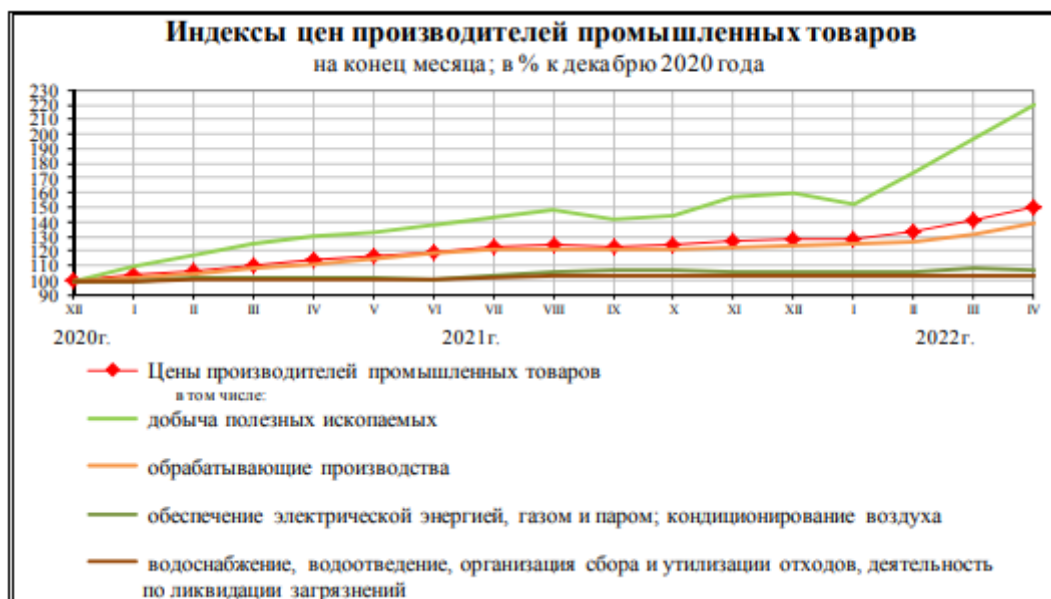


Рисунок 8

В апреле 2022 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 102,1%, в том числе в растениеводстве - 101,4%, в животноводстве - 102,6%.

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 апреля 2022 г. составил 68203,5 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 апреля 2021 г. на 17,1%, по сравнению с 1 марта 2022 г. - на 2,3% при увеличении потребительских цен на 16,7% и 7,6% соответственно.

Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 1 апреля 2022 г. составила 17875,1 млрд рублей и по сравнению с 1 апреля 2021 г. увеличилась на 20,4%, по сравнению с 1 марта 2022 г. сократилась на 5,5%; сумма бюджетных средств и средств внебюджетных фондов на счетах составила 114,7 млрд рублей и увеличилась по сравнению с 1 апреля 2021 г. в 2,7 раза, по сравнению с 1 марта 2022 г. - в 1,9 раза.

Объем кредитов, депозитов и прочих средств, предоставленных корпоративным клиентам, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 апреля 2022 г. составил 80611,5 млрд рублей.

Доля кредитов и прочих средств (в рублях и иностранной валюте), предоставленных корпоративным клиентам на срок свыше 1 года, в общем объеме выданных им кредитов и прочих средств, распределенных по срокам погашения, на 1 апреля 2022 г. составила 73,1% против 72,5% на 1 марта 2022 года.

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,

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

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 понижательные тенденции.

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 уровня. 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.

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% 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 Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..8 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

Краткие итоги социально-экономического развития Московской области на 1 мая 2022 года⁴

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

в % к уровню предыдущего года

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь-май 2020 года	январь-май 2021 года	январь-май 2022 года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	105,6	118,6	105,9
СТРОИТЕЛЬСТВО	84,3	100,0	148,6
ИНВЕСТИЦИИ	105,9 (январь-март)	94,2 (январь-март)	133,4 (январь-март)
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	96,8	118,8	90,5
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	76,8	124,7	109,6
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	103,0 (январь-апрель)	108,0 (январь-апрель)	112,7 (январь-апрель)
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	54 827,1	59 077,6	67 000,0
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ , % К ЧИСЛЕННОСТИ РАБОЧЕЙ СИЛЫ (в возрасте 15 лет и старше) (в среднем за март-май 2022 года)	3,4	3,6	3,1

⁴ <https://mef.mosreg.ru/download/document/11110448>

**ПОЗИЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ РФ**
в январе-мае 2022 года

по объемам



*1-12 места занимают г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера

(местности, приравненные к районам Крайнего Севера), в которых работающие получают компенсационную надбавку к заработной плате. В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

Обзор рынка строительства жилых домов в 1 квартале 2022 года⁵

В конце февраля в России кардинально изменились макроэкономические условия в результате введения санкционных ограничений, падения курса рубля, ускорения инфляции и резкого роста ставок в экономике. Несмотря на давление указанных факторов, рынок жилищного строительства завершил I квартал достаточно успешно за счет накопленного запаса прочности и мер господдержки В I кв. 2022 г. застройщики запустили 9 млн кв. м новых проектов (+33% к I кв. 2021 г.). При этом объем ввода в эксплуатацию домов (в рамках №214-ФЗ) на 3% превзошел уровень запусков. В результате объем жилья в стадии строительства незначительно сократился (-0,9% с начала года) до 95,5 млн кв. м на 01.04.2022.

Проектное финансирование в I кв. 2022 г. устойчиво росло: текущая задолженность застройщиков достигла 3,1 трлн руб. (+18% к IV кв. 2021 г.), размер кредитных лимитов увеличился до 7,9 трлн руб. (+20% за I кв. 2022 г.). Однако в марте рост кредитных лимитов замедлился (+1% к февралю) с учетом экономической неопределенности и снижения запусков жилищного строительства Объем средств на счетах эскроу значительно вырос – до 3,7 трлн руб. (+19% к IV кв. 2021 г.) на фоне ажиотажного спроса на жилье в феврале-марте. В условиях переполнения фактической задолженности счетами эскроу на 13% (без учета проектов, у которых нет открытых лимитов) средняя ставка по действующим кредитам застройщикам составила 4% на 31.03.2022.

В I кв. 2022 г. спрос на жилую недвижимость продолжил расти: количество зарегистрированных населением ДДУ на жилые помещения увеличилось до 202 тыс. (+1% к IV кв. 2021 г. и +39% к I кв. 2021 г.). Рост продаж обеспечен сделками по ипотеке с господдержкой (+23% к IV кв. 2021 г.), выдача которой резко ускорилась в условиях неопределенности и опасений роста цен на жилье.

Цены на жилье в новостройках в I кв. 2022 г. выросли на 8% в номинальном выражении, а с начала 2020 г. – на 52,4%. В реальном выражении (с учетом инфляции) цены в I кв. 2022 г. снизились на 1,8% – впервые за последние 3 года Подорожание жилья связано с резким ростом спроса при ограниченности предложения, а также с увеличением стоимости строительства (на 3-6% за I кв. 2022 г.), в т.ч. за счет стройматериалов.

Суммарный объем жилья в стадии строительства в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге сократился на 3,6% с начала года вследствие большого объема ввода домов, а в остальных регионах – вырос на 0,6% Общий объем строящегося жилья в России сократился на 0,9% в I кв. 2022 г. за счет снижения объема строительства компаниями со средним размером портфеля (50-500 тыс. кв. м в стадии строительства) на 4,6%.

На 01.04.2022 портфель многоквартирного жилья в стадии строительства составил 95,5 млн кв. м. Это превышает уровень аналогичного периода предыдущего года (+3,5 млн кв. м к 01.04.2021), но меньше объема строительства на начало года (-0,8 млн кв. м к 01.01.2022).

Сокращение портфеля строительства в I кв. 2022 г. (-0,9%) было менее существенным, чем в предыдущие два года (-6,7% и -2,2% за I кв. 2020 г. и 2021 г.) за счет большого объема запусков.

⁵ <https://дом.пф/upload/iblock/935/9qeqw7q7ri14ny3b4sgled6gwwgszlp9.pdf>

В I кв. 2022 г. объем выхода новых проектов составил 9,0 млн кв. м (+33% г/г): 66% из них получили разрешение на строительство до начала 2022 г., еще 27% в январе-феврале и лишь 7% в марте – В марте объем выхода новых проектов (скользящее среднее за 4 недели) сократился почти в два раза – с 0,92 млн кв. м в среднем за неделю в начале месяца до 0,49 млн кв. м в конце. Застройщики временно приостанавливали запуски из-за сложностей с прогнозированием стоимости строительства, нарушения логистических цепочек, а также неопределенности относительно будущего спроса.

Ввод многоквартирного жилья в эксплуатацию (в рамках №214-ФЗ) в I кв. увеличился до 9,3 млн кв. м (+17% г/г), что в т.ч. объясняется значительными объемами переносов вводов с декабря 2021 г.

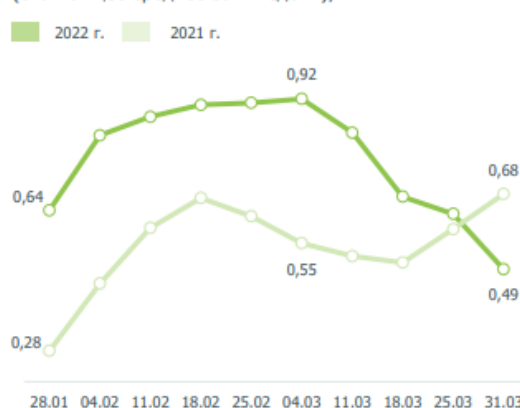
В результате отношение выхода новых проектов к введенным в эксплуатацию домам составило 97% (в I кв. 2021 г. – 85%)

Баланс объемов строительства многоквартирного жилья в рамках №214-ФЗ за I кв. 2022 г., млн кв. м (по состоянию на 01.04.2022)



*Включение/выход из ЕРПО, отзыв проектной декларации, отзыв разрешения на ввод в эксплуатацию, корректировка жилой площади.
Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

Понедельный объем запусков в 2021 и 2022 гг. (скользящее среднее за 4 недели), млн кв. м



Источники: наш.дом.рф, расчеты ДОМ.РФ.

Рисунок 9

Ключевые показатели рынка жилищного строительства

	I квартал		Δ
	2021 г.	2022 г.	
Выход новых проектов, млн кв. м	6,7	9,0	+33%
Ввод в эксплуатацию (в рамках №214-ФЗ), млн кв. м	7,9	9,3	+17%
Соотношение выхода новых проектов к вводу в эксплуатацию	85%	97%	+12 п.п.
Общая площадь зарег. населением ДДУ на жилые помещения, млн кв. м	7,6	10,5	+39%
Соотношение выхода новых проектов к зарег. ДДУ	89%	85%	-4 п.п.

Источники: наш.дом.рф, Росреестр, расчеты ДОМ.РФ.

¹ На основании проектных деклараций, размещаемых застройщиками многоквартирного жилья в ЕИСЖС (сайт наш.дом.рф).

Рисунок 10

По данным Банка России, портфель проектного финансирования (ПФ) составил 3,1 трлн руб. на 01.04.2022 (+18% к 01.01.2022) и обеспечил 43% прироста всего корпоративного портфеля в I кв. 2022 г.

Банки продолжали активно финансировать застройщиков по строящимся проектам: объем выдачи ПФ в I кв. 2022 г. сохранился на уровне предыдущего квартала (~800 млрд руб.).

Объем открытых кредитных линий за I кв. вырос на 20% до 7,9 трлн руб., что обусловлено как ростом запусков, так и увеличением ранее одобренных лимитов из-за повышения себестоимости строительства – При этом в марте на фоне возросшей неопределенности существенно замедлился рост кредитных лимитов (+1% к февралю) и выход новых проектов (до 2,6 млн кв. м, -26% к февралю). Объем средств на счетах эскроу значительно увеличился – до 3,7 трлн руб. (+19% к IV кв. 2021 г.) в условиях ажиотажного спроса на жилье и на 13% превышал фактическую задолженность застройщиков (без учета проектов, у которых нет открытых лимитов). Причина перепокрывания – опережающий рост продаж над выборкой кредитов по проектному финансированию.

В результате средняя ставка по действующим кредитам застройщикам по итогам I кв. 2022 г. составила 4% (3,6% на 31.12.2021). На стабильно высоком уровне (84%) сохраняется доля кредитов по ставке ниже 8%. Объем строящегося жилья с использованием счетов эскроу на 01.04.2022 достиг 77,1 млн кв. м (+4,2% с начала года), что составляет 81% всего многоквартирного жилищного строительства (+4 п.п. к 01.01.2022)

Динамика основных показателей проектного финансирования



Динамика портфеля проектов, реализуемых с использованием счетов эскроу

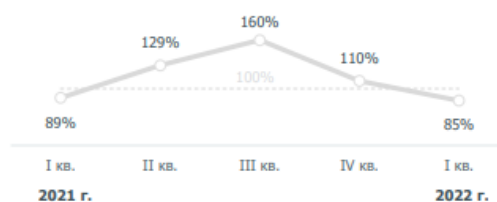


Рисунок 11

За I кв. 2022 г. населением зарегистрировано 202 тыс. ДДУ на жилые помещения: +1% к IV кв. 2021 г., на который обычно приходится основной объем продаж, и +39% к I кв. 2021 г. – Основной прирост продаж по ДДУ пришелся на март, когда спрос на новостройки резко вырос в условиях неопределенности в экономике и на фоне ожиданий повышения цен. Рост продаж в I кв. 2022 г. обеспечили программы ипотеки с господдержкой (+23% к IV кв. 2021 г.). Продажи по рыночным программам снизились (-38% к IV кв. 2021 г.) из-за повышения ипотечных ставок. Покупки за счет собственных средств сохранились на уровне IV кв. 2021 г. Объем проданных строящихся квартир не изменился с начала года (37,7 млн кв. м на 01.04.2022). В результате доля проданных квартир в общей площади строящегося жилья сохранилась на уровне 39% на 01.04.2022 – Объем привлеченных средств дольщиков (по действующим ДДУ в строящихся проектах) достиг 4,5 трлн руб. (+7% к 01.01.2022). Объем строящегося жилья, продажи которого еще не начались, установился на минимальном уровне с начала 2020 г. (22,5 млн кв. м на 01.04.2022). Причина – в стремлении застройщиков ускорить старт продаж в условиях высокого спроса

Отношение выхода новых проектов к зарег. населением ДДУ на жилые помещения

Количество продаж в новостройках (зарег. населением ДДУ на жилые помещения), тыс. шт.



Изменение доли проданных квартир в общей площади строящегося жилья

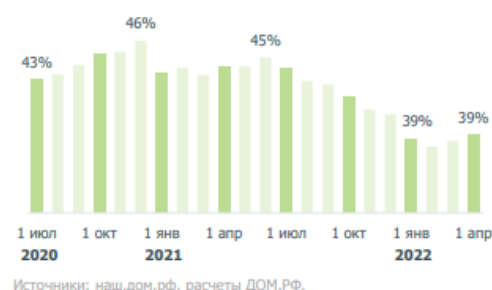


Рисунок 12

Цены на новостройки выросли в результате ажиотажного спроса и увеличения стоимости строительства

По данным Росстата, в I кв. 2022 г. цены на жилье в новостройках выросли на 8% к IV кв. 2021 г. Это наиболее значительный квартальный прирост с конца 2006 г. (в IV кв. 2006 г. прирост цен составлял 8,8%) – Однако в реальном выражении (с учетом инфляции) цены в I кв. 2022 г. снизились впервые за три года (-1,8%). Номинальный рост цен на новостройки в I кв. 2022 г. наблюдался во всех 80 регионах России, публикующих соответствующую статистику – В том числе в Москве цены выросли на 5,3%, в Московской области – на 9,2%, в Санкт-Петербурге – на 8,5%.

Цены на жилье росли под влиянием повышенного спроса со стороны населения при ограниченном предложении, а также за счет увеличения стоимости стройматериалов. Основное подорожание стройматериалов произошло в марте, что, по оценкам ДОМ.РФ, обусловлено разрывом логистических цепочек и волатильностью

курса рубля. Рост цен на стройматериалы привел к увеличению стоимости строительства многоквартирных домов на 3,2-5,7% за квартал

**Изменение номинальных и реальных цен
на новостройки в 2020–2022 гг., %**

	2020 г/г	2021 г/г	I кв. 2022 к IV кв. 2021	Итого к IV кв. 2019
Номинальный прирост цен	12,0	26,0	8,0	52,4
Инфляция	4,9	8,4	10,0	25,0
Реальный прирост цен	6,8	16,2	-1,8	21,9

Источники: Росстат, расчеты ДОМ.РФ.

Рисунок 13

Основной объем многоквартирного жилья строился в 22 регионах, где проживает более половины населения России

На 01.04.2022 80% объема многоквартирного жилья в стадии строительства в России (76,3 млн кв. м) сосредоточено в 22 субъектах с портфелем строящегося жилья более 1 млн кв. м. В них проживает 53% населения страны – За I кв. суммарный объем строящегося жилья в регионах этой группы сократился на 1,2%, их число осталось неизменным – На эти регионы пришлось 75% всего объема запусков и 80% объема ввода с начала года. В 14 регионах с портфелем жилищного строительства от 0,5 до 1 млн кв. м, где проживает 17% населения России, совокупный объем строящегося жилья сократился на 2,4% с начала года. Суммарно в этих субъектах строится 9,5 млн кв. м – 10% многоквартирного жилищного строительства в России. На регионы с объемом строящегося жилья менее 0,5 млн кв. м (совокупно 45 субъектов, в которых проживает 29% населения России) приходится всего 10% многоквартирного жилищного строительства. Суммарный объем строящегося жилья в этих субъектах увеличился на 3,4% в I кв. 2022 г. до 9,7 млн кв. м. Доля топ-3 регионов по объему жилья в стадии строительства сократилась на 1 п.п. с начала года до 35% (минимальное значение за историю наблюдений). Снижение произошло за счет значительного объема введенных домов в Санкт-Петербурге (ввод превысил запуски в 4,5 раза) и Московской области (превышение в 1,7 раза)

Четверть девелоперов строили 80% объема жилья в России

На 01.04.2022 2,2 тыс. групп компаний имеют строящиеся дома в своих портфелях. При этом – Половину объема жилья в России строят 105 групп компаний. Это 5% от общего числа застройщиков – Четверть застройщиков (551 группа компаний) возводят 80% объема строящегося жилья, а 90% жилья приходится на 45% застройщиков (985 групп компаний). Сокращение объема строительства группами компаний со средним размером портфеля (50-500 тыс. кв. м в стадии строительства) в I кв. 2022 г. (-4,6%) повлияло на снижение общего объема строящегося жилья в России (-0,9%) – Наибольшее изменение произошло в крупнейших регионах (-1,9 млн кв. м с начала года), где застройщики этой категории строят 45% жилья.

Жилищное строительство группами компаний разного размера в разрезе групп регионов на 01.04.2022

Группы компаний по размеру портфеля жилья в стадии строительства:

■ более 500 тыс. кв. м ■ от 50 до 500 тыс. кв. м ■ менее 50 тыс. кв. м

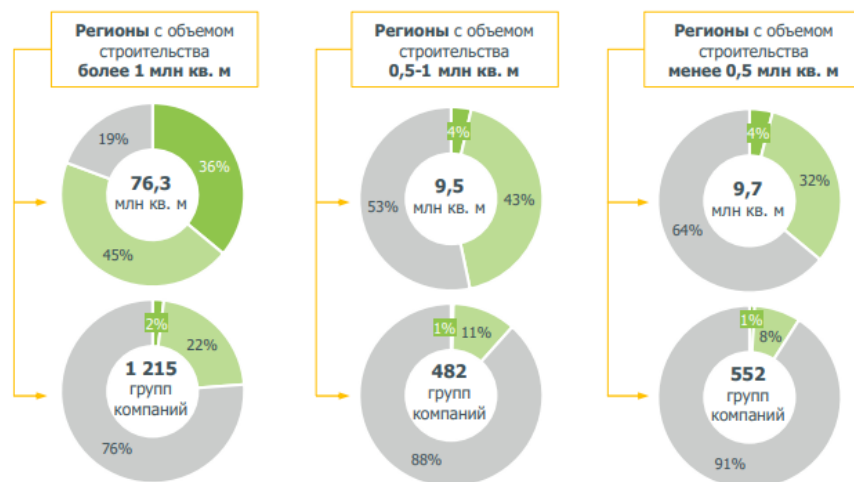


Рисунок 14

Многоквартирное строительство в регионах с объемом строящегося жилья более 1 млн кв. м

Регион	Объем на 01.04.2022, тыс. кв. м	Прирост за I кв. 2022 г., тыс. кв. м	Прирост за I кв. 2022 г., %	Доля строительства с использованием счетов эскроу, %	Прирост доли за I кв. 2022 г., п.п.	Прирост цен на новостройки в I кв. 2022 г., %
1 Москва	15 739	+134	+0,9	80,5	+4,3	+5
2 Московская область	8 947	-718	-7,4	74,7	+6,4	+9
3 Санкт-Петербург	8 755	-647	-6,9	69,4	+3,5	+8
4 Краснодарский край	7 846	+387	+5,2	76,2	+3,9	+4
5 Свердловская область	3 523	+89	+2,6	89,2	+2,9	+6
6 Ленинградская область	3 173	-5	-0,2	81,1	+3,8	+13
7 Республика Башкортостан	2 841	-286	-9,2	67,1	+6,3	+8
8 Тюменская область	2 682	+91	+3,5	84,4	-3,0	+4
9 Новосибирская область	2 579	-2	-0,1	79,9	+4,1	+10
10 Ростовская область	2 525	+50	+2,0	88,4	+5,8	+10
11 Республика Татарстан	1 957	+79	+4,2	94,0	+3,9	+9
12 Воронежская область	1 803	+49	+2,8	89,9	+1,7	+8
13 Самарская область	1 719	-34	-1,9	85,5	+7,4	+9
14 Красноярский край	1 675	-162	-8,8	81,9	+3,9	+6
15 Приморский край	1 598	+158	+11,0	92,1	+1,7	+6
16 Калининградская область	1 499	+47	+3,2	89,1	+0,8	+9
17 Пермский край	1 451	+57	+4,1	93,3	+1,9	+10
18 Нижегородская область	1 279	+8	+0,6	92,6	+0,4	+10
19 Удмуртская Республика	1 275	-19	-1,5	100,0	+2,3	+3
20 Рязанская область	1 239	-123	-9,1	72,5	+11,3	+13
21 Челябинская область	1 106	+134	+13,8	99,7	+0,05	+10
22 Пензенская область	1 063	+8	+0,7	94,2	+0,2	+14

Рисунок 15

Многоквартирное строительство группами компаний с объемом строящегося жилья более 500 тыс. кв. м

Группа компаний		Объем на 01.04.2022, тыс. кв. м	Прирост за I кв. 2022 г., тыс. кв. м	Прирост за I кв. 2022 г., %	Доля строительства с использованием счетов эскроу, %	Прирост доли за I кв. 2022 г., п.п.
1	ПИК	5 603	+15	+0,3	64,3	+6,4
2	ЛСР	2 603	-25	-1,0	61,5	+1,6
3	Самолет	2 271	+92	+4,2	95,6	+5,4
4	Холдинг Setl Group	1 765	-96	-5,2	46,8	+2,5
5	ФСК	1 345	-109	-7,5	96,4	+5,4
6	ДОНСТРОЙ	1 127	0	0	100	0
7	ЮгСтройИмпериял	1 048	-46	-4,2	63,9	+5,9
8	СпецСтройКубань	954	+113	+13,4	76,8	+8,4
9	ИНГРАД	951	+38	+4,2	77,8	+0,9
10	Гранель	914	+82	+9,9	100	0
11	Главстрой	881	-231	-20,8	82,2	+1,2
12	Группа ЦДС	878	-98	-10,0	83,5	+8,4
13	ЮгСтройИнвест	854	-235	-21,6	100	0
14	КОРТРОС	762	-23	-3,0	90,2	-0,3
15	DOGMA	757	+229	+43,4	92,0	+3,5
16	A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ	741	-130	-15,0	95,0	+21,1
17	MR Group	683	+10	+1,5	100	0
18	Аквилон	665	+47	+7,6	57,3	+4,4
19	Брусника	652	-29	-4,2	100	0
20	Эталон	619	-195	-24,0	92,3	+18,4
21	AVA Group	591	+27	+4,8	95,1	+0,2
22	МСК	527	+133	+33,7	86,4	+17,6
23	Лидер Групп	521	+138	+36,0	60,5	+14,2
24	МИЦ	504	+44	+9,5	100	0

Рисунок 16

26

Таблица 9 Объекты-аналоги для расчета квартир-студий

№ п/п	Дата предложения	Источник информации	Адрес	Общая площадь, м ²	Вид внутренней отделки	Тип дома	Этаж/этажность	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²
1	01.07.2022	https://istra.cian.ru/sale/flat/275396945/	Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 5	47,7	Без отделки	Монолитно-кирпичный	3 из 4	4 750 000	99 581
2	11.07.2022	https://domclick.ru/card/sale__flat__1556673851	Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, ЖК Малая Истра, 15	38,8	Без отделки	Монолитно-кирпичный	3 из 4	3 900 000	100 515
3	21.06.2022	https://www.avito.ru/istra/kvartiry/kvartira-studiya_327m_44et._2330503033	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 5	32,7	Выполнен современный ремонт	Монолитно-кирпичный	4 из 4	4 800 000	146 789
4	13.06.2022	https://www.avito.ru/istra/kvartiry/kvartira-studiya_308m_44et._2457517797	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 1	30,8	Без отделки	Монолитно-кирпичный	4 из 4	5 500 000	178 571
5	20.06.2022	https://www.avito.ru/istra/kvartiry/kvartira-studiya_304m_34et._2362019683	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 11	30,4	Выполнен комфортный ремонт	Монолитно-кирпичный	3 из 4	4 898 000	161 118

Как видно из приведенной таблицы, диапазон стоимости 1 м² жилых помещений в данном районе составляет от 99 581 до 178 571 рублей. Среднее значение стоимости 1 м² квартир составило 137 315 рублей.

Таблица 10 Объекты-аналоги для расчета двухкомнатных квартир

№ п/п	Дата предложения	Источник информации	Адрес	Общая площадь, м ²	Вид внутренней отделки	Тип дома	Этаж/этажность	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²
1	01.07.2022	https://www.avito.ru/istra/kvartiry/2-k_kvartira_55m_44et._2446422632	дер. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 2	55,0	Выполнен современный ремонт	Монолитно-кирпичный	4 из 4	7 300 000	132 727
2	11.07.2022	https://domclick.ru/card/sale__flat__1574926548	Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, ЖК Малая Истра, 13	57,0	Без отделки	Монолитно-кирпичный	1 из 4	5 800 000	101 754
3	01.07.2022	https://domclick.ru/card/sale__flat__1555901539	Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, ЖК Малая Истра, 1	50,4	Без отделки	Монолитно-кирпичный	2 из 4	7 000 000	138 889
4	20.06.2022	https://domclick.ru/card/sale__flat__1521288781	Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, ЖК Малая Истра, 6	75,9	Выполнен комфортный ремонт	Монолитно-кирпичный	3 из 4	11 500 000	151 515
5	07.06.2022	https://domclick.ru/card/sale__flat__1556996907	Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, ЖК Малая Истра, 13	60,4	Выполнен современный ремонт	Монолитно-кирпичный	3 из 4	9 490 000	157 119

Как видно из приведенной таблицы, диапазон стоимости 1 м² жилых помещений в данном районе составляет от 101 754 до 157 119 рублей. Среднее значение стоимости 1 м² квартир составило 136 401 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 №30» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Яскевича Е.Е., г. Москва, 2022 г.):

Таблица 11

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	7-10 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-6 (5,5)	3-5 (4)	4-9 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Новосибирск	2-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2022 г.	3,3	5,4	4,6	7,7	4,6	8,1	5,7	9,4	9,7
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Омск	2-4 (3)	5-8 (6,5)	4-5 (5,5)	8-10 (9)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-11 (10)
Севастополь	3-5 (4)	7-10 (8,5)	-	6-9 (7,5)	-	7-10 (8,5)	-	9-11 (10)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	9-11 (10)	8-11 (9,5)
Тамбов	3-5 (4)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в мае 2022 г.	3,7	6,5	4,8	8,1	4,8	8,4	5,9	10,0	10,4
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	4-6 (5)	5-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

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 №30, 2022 г., под ред. Е. Е. Яскевича, срок экспозиции для жилой недвижимости равен от 1,8 до 4 мес.:

Таблица 12

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		2022 март	2021 ноябрь	2021 март	2020 март	2019 март	2018 март	2017 март	2016 ноябрь
	Квартиры								
1	1-комнатные квартиры								
	Москва	1,8...3	2,5...4	1,9...3	4...5	3...6	2...5	2...4	3...5
	Санкт-Петербург	1,4...2,6	2...4	1,1...2,55	3...6	3...6	2...6	3...6	4...6
	Екатеринбург	1,3...3,2	2...3	1,5...3	4...6	3...5	3...5	3...4	3...4
2	2-комнатные квартиры								
	Москва	2...3	3...4	2...3	3...5	3...6	3...5	3...5	4...6
	Санкт-Петербург	2...4	3...5	1,8...2,5	3...6	3...7	3...6	3...6	4...7
	Екатеринбург	1,8...2,2	2...2,5	1,7...2	3...5	3...7	3...5	4...6	4...6
3	3 и более-комнатные квартиры								
	Москва	2...4	3...5	2...3	5...8	6...10	6...9	5...6	6...7

Все объекты предлагаются в июне - июле 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 13

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 14

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 15

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 16

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 17

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 соотношенная 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 расчёте 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». Договора 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 расчётов.

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:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) \times P_{\text{пр}} = (V_{\text{ед}} \times P_{\text{пр}}) \times K_{\text{ед}}$$

где:

V - стоимость оцениваемого объекта;

$V_{\text{ед}}$ - цена единицы сравнения;

$K_{\text{ед}}$ - количество единиц сравнения;

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

$P_{\text{пр}}$ - 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:

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

где:

$P_{\text{од}}$ - 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:

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

где:

$P_{\text{ад}}$ - 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:

К - 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:

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

где:

C - рыночная стоимость объекта оценки;

ПВДо - валовой доход объекта оценки;

ВРМа - усредненный валовой рентный мультипликатор;

C_{ia} - цена продажи i-го сопоставимого аналога;

ПВД_{ia} - 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 квартир-студий, общей площадью менее 30 м², расположенных на 4-м 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 18

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.	-	4 750 000	3 900 000	4 800 000
Площадь объекта, м ²	до 30 м ²	47,7	38,8	32,7
Цена предложения за единицу площади, руб.	-	99 581	100 515	146 789
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
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	12.07.2022	01.07.2022	11.07.2022	21.06.2022
Физические характеристики объектов				
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Количество комнат	Студия	Студия	Студия	Студия
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, 5	Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, ЖК Малая Истра, 15	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 5
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Выполнен современный ремонт
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	2 из 4	3 из 4	4 из 4
Источник информации	-	https://istra.cian.ru/sale/flat/275396945/	https://domclick.ru/card/sale_flat_1556673851	https://www.avito.ru/istra/kvartiry/kvartira-studiya_327m_44et._2330503033

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 июне-июле 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 №30» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Яскевича Е. Е., Москва, 2022 г. (см. раздел 9.3 настоящего Отчета).** Таким образом, для всех объектов-аналогов, расположенных в Московской области, Истринском районе, вводится корректировка в размере – (минус) 7,0%.

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 19

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

Этаж расположения. Оцениваемый объект, как и подобранный аналог №3, расположен на 4 (последнем) этаже жилого дома. Аналоги №1 и №2 расположены на среднем этаже жилого 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 и №2 вводится корректировка в размере -(минус) 7%, для аналога №3 введение корректировки не требуется.

Таблица 20

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 21

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 №№1-2 имеет состояние отделки «без отделки». Таким образом, введение корректировки не требуется.

Для выбранного аналога №3, 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 22 Расчет рыночной стоимости квартир-студий, расположенных на 4 этаже, общей площадью менее 30 м²

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	руб.	Определяется	4 750 000	3 900 000	4 800 000
Общая площадь, м ²	м ²	-	47,7	38,8	32,7
Цена предложения за 1 м ²	руб.		99 581	100 515	146 789
Обстоятельства совершения сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		99 581	100 515	146 789
Вид права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		99 581	100 515	146 789
Совершенная сделка/предложение		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		92 610	93 479	136 514
Дата продажи/предложения		12.07.2022	01.07.2022	11.07.2022	21.06.2022
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		92 610	93 479	136 514
Тип дома		Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		92 610	93 479	136 514
Количество комнат		Студия	Студия	Студия	Студия
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		92 610	93 479	136 514
Площадь, м ²		до 30 м ²	от 30 до 50 м ²	от 30 до 50 м ²	от 30 до 50 м ²
Корректировка	%		6%	6%	6%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		98 167	99 088	144 705
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, 5	Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, ЖК Малая Истра, 15	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 5
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		98 167	99 088	144 705
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		98 167	99 088	144 705
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		98 167	99 088	144 705
Видовые характеристики		без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		98 167	99 088	144 705
Наличие лоджии/балкона		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		98 167	99 088	144 705
Этаж расположения		4 из 4	2 из 4	3 из 4	4 из 4
Корректировка	%		-6%	-6%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		92 277	93 143	144 705
Вид внутренней отделки		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Выполнен современный ремонт

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка			0	0	-9 366
Корректировка	%		0%	0%	-7%
Скорректированная стоимость	руб./м²		92 277	93 143	135 339
Общая величина корректировок, п			19,0%	19,0%	19,9%
1/n			5,26	5,26	5,02
Сумма 1/n			15,55	15,55	15,55
Весовой коэффициент			0,338548	0,338548	0,322905
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м²	106 475			
Рыночная стоимость квартиры с кадастровым номером 50:08:0040140:1373	Руб.	3 130 360			

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв. м. квартир-студий, расположенных на 4-м 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):

106 475 (Сто шесть тысяч четыреста семьдесят пять) руб./м²

11.3.3. Расчет рыночной стоимости квартир-студий, общей площадью от 30 до 50 м², расположенных на 4-м 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 23

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.	-	4 750 000	3 900 000	4 800 000
Площадь объекта, м²	от 30 до 50 м²	47,7	38,8	32,7
Цена предложения за единицу площади, руб.	-	99 581	100 515	146 789
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
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	12.07.2022	01.07.2022	11.07.2022	21.06.2022
Физические характеристики объектов				
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Количество комнат	Студия	Студия	Студия	Студия
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, 5	Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, ЖК Малая Истра, 15	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 5
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Выполнен современный ремонт
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	2 из 4	3 из 4	4 из 4
Источник информации	-	https://istra.cian.ru/sale/flat/275396945/	https://domclick.ru/card/sale_flat_1556673851	https://www.avito.ru/istra/kvartiry/kvartira-studiya_327m_44et_2330503033

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 июне-июле 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 №30» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Яскевича Е.Е., Москва, 2022 г. (см. раздел 9.3 настоящего Отчета).** Таким образом, для всех объектов-аналогов, расположенных в Московской области, Истринском районе, вводится корректировка в размере – (минус) 7,0%.

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, как и подобранные аналоги №№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 введение корректировки не требуется.

Таблица 24

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, как и подобранный аналог №3, расположен на 4 (последнем) этаже жилого дома. Аналоги №1 и №2 расположены на среднем этаже жилого 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 и №2 вводится корректировка в размере -(минус) 7%, для аналога №3 введение корректировки не требуется.

Таблица 25

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 26

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 №№1-2 имеет состояние отделки «без отделки». Таким образом, введение корректировки не требуется.

Для выбранного аналога №3, 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 27 Расчет рыночной стоимости квартир-студий, расположенных на 4 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	4 750 000	3 900 000	4 800 000
Общая площадь, м²	м²	-	47,7	38,8	32,7
Цена предложения за 1 м²	руб.		99 581	100 515	146 789
Обстоятельства совершения сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		99 581	100 515	146 789
Вид права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		99 581	100 515	146 789
Совершенная сделка/предложение		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		92 610	93 479	136 514
Дата продажи/предложения		12.07.2022	01.07.2022	11.07.2022	21.06.2022
Корректировка	%		0%	0%	0%

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость	руб./м²		92 610	93 479	136 514
Тип дома		Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		92 610	93 479	136 514
Количество комнат		Студия	Студия	Студия	Студия
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		92 610	93 479	136 514
Площадь, м²		от 30 до 50 м²	от 30 до 50 м²	от 30 до 50 м²	от 30 до 50 м²
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		92 610	93 479	136 514
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, 5	Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, ЖК Малая Истра, 15	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 5
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		92 610	93 479	136 514
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		92 610	93 479	136 514
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		92 610	93 479	136 514
Видовые характеристики		без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		92 610	93 479	136 514
Наличие лоджии/балкона		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		92 610	93 479	136 514
Этаж расположения		4 из 4	2 из 4	1 из 4	4 из 4
Корректировка	%		-6%	-6%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		87 053	87 871	136 514
Вид внутренней отделки		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Выполнен современный ремонт
Корректировка			0	0	-9 366
Корректировка	%		0%	0%	-7%
Скорректированная стоимость	руб./м²		87 053	87 871	127 148
Общая величина корректировок, п			13,0%	13,0%	14,4%
1/п			7,69	7,69	6,96
Сумма 1/п			22,35	22,35	22,35
Весовой коэффициент			0,344246	0,344246	0,311508
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м²	99 824			
Рыночная стоимость квартиры с кадастровым номером 50:08:0040140:1209	Руб.	3 593 681			

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв. м. квартир-студий, расположенных на 4-м 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):

99 824 (Девяносто девять тысяч восемьсот двадцать четыре) руб./м²

11.3.4. 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 28

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.	-	7 300 000	5 800 000	7 000 000
Площадь объекта, м ²	от 50 до 65 м ²	55,0	57,0	50,4
Цена предложения за единицу площади, руб.	-	132 727	101 754	138 889
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
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	12.07.2022	01.07.2022	11.07.2022	01.07.2022
Физические характеристики объектов				
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Количество комнат	2	2	2	2
Местоположение объектов	Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра"	дер. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 2	Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, ЖК Малая Истра, 13	Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, ЖК Малая Истра, 1
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид внутренней отделки	Без отделки	Выполнен современный ремонт	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	4 из 4	1 из 4	2 из 4
Источник информации	-	https://www.avito.ru/istra/kvartiry/2-k_kvartira_55m_44et_2446422632	https://domclick.ru/card/sale_flat_1574926548	https://domclick.ru/card/sale_flat_1555901539

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 июле 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 №30» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Яскевича Е.Е., Москва, 2022 г. (см. раздел 9.3 настоящего Отчета).** Таким образом, для всех объектов-аналогов, расположенных в Московской области, Истринском районе, вводится корректировка в размере – (минус) 7,0%.

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 площадь 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 29

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	0,88	0,94	1,00
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97

Этаж расположения. Оцениваемый объект, как и подобранный аналог №2, расположен на 1 этаже дома, подобранные аналоги №1 и №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 30

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

Оцениваемый объект, как и подобранные аналоги №2 и №3 имеет состояние отделки «без отделки». Таким образом, для аналогов №2 и №3 введение корректировки не требуется. Для аналога №1, 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 31 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	7 300 000	5 800 000	7 000 000
Общая площадь, м ²	м ²	-	55	57	50,4
Цена предложения за 1 м ²	руб.		132 727	101 754	138 889
Обстоятельства совершения сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		132 727	101 754	138 889
Вид права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		132 727	101 754	138 889
Совершенная сделка/предложение		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		123 436	94 632	129 167
Дата продажи/предложения		12.07.2022	01.07.2022	11.07.2022	01.07.2022
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		123 436	94 632	129 167
Тип дома		Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		123 436	94 632	129 167
Количество комнат		2	2	2	2
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		123 436	94 632	129 167
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		123 436	94 632	129 167
Местоположение		Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра"	дер. Высоково, мкр. Малая Истра, д. 2	Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, ЖК Малая Истра, 13	Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, ЖК Малая Истра, 1
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		123 436	94 632	129 167
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		123 436	94 632	129 167
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		123 436	94 632	129 167
Видовые характеристики		без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		123 436	94 632	129 167
Наличие лоджии/балкона		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		123 436	94 632	129 167
Этаж расположения		1 из 4	3 из 4	1 из 4	2 из 4
Корректировка	%		-7%	0%	-7%

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость	руб./м ²		114 796	94 632	120 125
Вид внутренней отделки		Без отделки	Выполнен современный ремонт	Без отделки	Без отделки
Корректировка			-9366	0	0
Корректировка	%		-9%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		105 430	94 632	120 125
Общая величина корректировок, п			22,9%	7,0%	14,0%
1/п			4,37	14,29	7,14
Сумма 1/п			25,80	25,80	25,80
Весовой коэффициент			0,169387	0,553742	0,276871
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м ²	103 519			
Рыночная стоимость квартиры с кадастровым номером 50:08:0040140:759	Руб.	5 745 307			

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):

103 519 (Сто три тысячи пятьсот девятнадцать) 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 12.07.2022 г. составила:

Таблица 32 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	2-комн.	1	55,5	50:08:0040140:759	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №1, квартира 59	103 519	5 745 307
2	Студия	4	36	50:08:0040140:1209	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №7, квартира 61	99 824	3 593 681
3	Студия	4	29,4	50:08:0040140:1373	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №8, квартира 92	106 475	3 130 360
Итого:							12 469 348

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 12.07.2022 г. составила:

Таблица 33 Рыночная стоимость жилых помещений

№ п/п	Тип	Этаж	Площадь, м²	Кадастровый номер	Адрес	Рыночная стоимость за 1 м²	Рыночная стоимость за объект, руб.
1	2-комн.	1	55,5	50:08:0040140:759	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №1, квартира 59	103 519	5 745 307
2	Студия	4	36	50:08:0040140:1209	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №7, квартира 61	99 824	3 593 681
3	Студия	4	29,4	50:08:0040140:1373	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №8, квартира 92	106 475	3 130 360
Итого:							12 469 348

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 офертах, 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.im.ru>

<http://www.miel.ru>

<http://www.cian.ru>

<http://realty.dmir.ru>

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

15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Документы, предоставленные Заказчиком:

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.07.2022, поступившего на рассмотрение 01.07.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.07.2022г. № КУВИ-001/2022-107618686			
Кадастровый номер:	50:08:0040140:759		
Номер кадастрового квартала:	50:08:0040140		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/008-50/011/007/2017-4413		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №1, квартира 59		
Площадь:	55.5		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	2850420.62		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:08:0040140:731		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.07.2022г. № КУВИ-001/2022-107618686			
Кадастровый номер:	50:08:0040140:759		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Новиков Павел Васильевич		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.07.2022г. № КУВИ-001/2022-107618686			
Кадастровый номер:		50:08:0040140:759	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС", ИНН: 7733507718, ОГРН: 1037739913485
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:08:0040140:759-50/008/2017-1 18.07.2017 18:08:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 8 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.07.2022г. № КУВИ-001/2022-107618686			
Кадастровый номер: 50:08:0040140:759		Номер этажа (этажей): 1	
План этажа (части этажа) 1 этаж Пользователь №4  Масштаб 1:200 Условные обозначения: - часть границы всего обременяемого помещения - стена с окном и дверью - дверь остекленная (на балкон, лоджия) - лестница - лифтовый разъем, м 5.05			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.07.2022, поступившего на рассмотрение 01.07.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.07.2022г. № КУВИ-001/2022-107620403	
Кадастровый номер:	50:08:0040140:1209
Номер кадастрового квартала:	50:08:0040140
Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №7, квартира 61
Площадь:	36
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1608220.44
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:08:0040140:1131
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.07.2022г. № КУВИ-001/2022-107620403	
Кадастровый номер:	50:08:0040140:1209
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Новиков Павел Васильевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.07.2022г. № КУВИ-001/2022-107620403			
Кадастровый номер:		50:08:0040140:1209	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС", ИНН: 7733507718, ОГРН: 1037739913485
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:08:0040140:1209-50/001/2018-1 25.12.2018 13:28:47
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		27.05.2020 13:05:19
	номер государственной регистрации:		50:08:0040140:1209-50/021/2020-34
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 720163249/7724 (155084/20/77024-ИП), выдан 20.05.2020, Чертановский ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

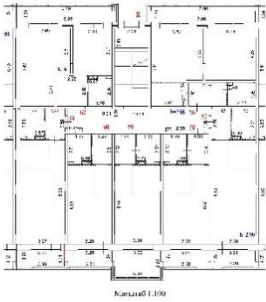
Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.07.2022г. № КУВИ-001/2022-107620403			
Кадастровый номер:		50:08:0040140:1209	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 8 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.07.2022г. № КУВИ-001/2022-107620403			
Кадастровый номер: 50:08:0040140:1209		Номер этажа (этажей): 4	
 План этажа (плана этажа) 4-й этаж Салон №2 Кадастровый номер: 50:08:0040140:1209 Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.07.2022, поступившего на рассмотрение 01.07.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.07.2022г. № КУВИ-001/2022-107619483	
Кадастровый номер:	50:08:0040140:1373
Номер кадастрового квартала:	50:08:0040140
Дата присвоения кадастрового номера:	13.02.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон "Малая Истра", дом №8, квартира 92
Площадь:	29.4
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1478166.14
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:08:0040140:1336
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.07.2022г. № КУВИ-001/2022-107619483			
Кадастровый номер:		50:08:0040140:1373	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют	
Получатель выписки:		Новиков Павел Васильевич	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

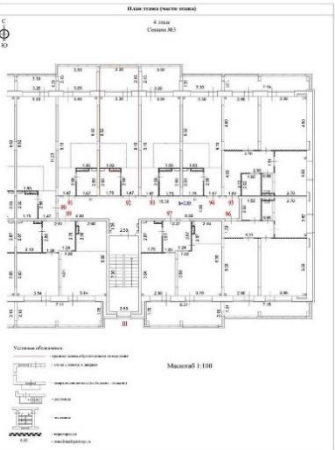
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.07.2022г. № КУВИ-001/2022-107619483			
Кадастровый номер:		50:08:0040140:1373	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС", ИНН: 7733507718, ОГРН: 1037739913485
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:08:0040140:1373-50/001/2019-1 24.07.2019 10:34:08
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества)	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.07.2022г. № КУВИ-001/2022-107619483			
Кадастровый номер: 50:08:0040140:1373		Помер этажа (этажей): 4	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Платителем с использованием системы КонсультантПлюс

Форма утверждена конкурсным управлением

Форма по ОКУД
по ОКПО

Код	0317018
Номер документа	71292489

Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС»
(организация)

ПРИКАЗ
(постановление, распоряжение)
о проведении инвентаризации

Для проведения дополнительной инвентаризации имущества ООО «КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС»

Номер документа	ДОП/2
Дата составления	20.06.2022

назначается рабочая инвентаризационная комиссия в составе:

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий Новиков Павел Васильевич
(фамилия, имя, отчество)

Члены комиссии: Конкурсный управляющий Новиков Павел Васильевич
(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

(подпись, имя, отчество)

Инвентаризации подлежат основные средства
(наименование имущества, объектов)

ООО «КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС»

К инвентаризации приступить « 20 » июня 2022 г.
и окончить « 20 » июня 2022 г.

Причина инвентаризации Решение Арбитражного суда г. Москвы от 29.06.2020
по делу №А40-187788/19-66-212
(ссылка на документ, дата и наименование суда, номер дела и т.д.)

Материалы по инвентаризации сдать в бухгалтерию
конкурсному управляющему Новикову П.В.

не позднее « 20 » июня 2022 г.

Руководитель

Конкурсный управляющий Новиков Павел Васильевич
(подпись) (подпись)

Общество с ограниченной ответственностью "КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС", ИНН 7733507718		Форма по ОКУД	Код
(организация)		по ОКПО	0317001
Основное			71292489
(структурное подразделение)		Вид деятельности	41.20
Основание для проведения инвентаризации: Приказ		номер	ДОП/2
(ненужное зачеркнуть)		дата	20.06.2022
ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ		Дата начала инвентаризации	20.06.2022
Номер документа 02/ДИ		Дата составления	20.06.2022
		Дата окончания инвентаризации	20.06.2022
		Вид операции	
Основные средства основные средства			
находящиеся в собственности			
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)			
Местонахождение Истра			
Арендодатель *			

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий (должность) Новиков Павел Васильевич (подпись) (расшифровка)

Номер по порядку	Наименование, назначения и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета (кадастровая стоимость)	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	кадастровая стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Квартира площадью 55,5 кв.м. по адресу: МО, Истринский мун. р-н, с.п. Ивановское, д. Высоково, мкр. "Малая Истра", дом №1, квартира 59, с/КН 50:08:0040140:759								1	2 850 420,62	1	2 850 420,62
2	Квартира площадью 29,4 кв.м. по адресу: МО, Истринский мун. р-н, с.п. Ивановское, д. Высоково, мкр. "Малая Истра", дом №8, квартира 92, с/КН 50:08:0040140:1373								1	1 478 166,14	1	1 478 166,14
3	Квартира площадью 36 кв.м. по адресу: МО, Истринский мун. р-н, с.п. Ивановское, д. Высоково, мкр. "Малая Истра", дом №7, квартира 61, с/КН 50:08:0040140:1209 (ранее была проинвентаризирована в инвентаризационной описи основных средств № 20/1нда от 17.08.2020)								1	1 608 220,44	1	1 608 220,44
Итого									2	4 328 586,76	2	4 328 586,76

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

Два

(прописью)

б) общее количество единиц фактически

Два

(прописью)

в) на сумму фактически

Четыре миллиона триста двадцать восемь тысяч пятьсот восемьдесят шесть рублей семьдесят шесть копеек

(прописью)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров

Два

(прописью)

б) общее количество единиц фактически

Два

(прописью)

в) на сумму фактически

Четыре миллиона триста двадцать восемь тысяч пятьсот восемьдесят шесть рублей семьдесят шесть копеек

(прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий
(должность)

(подпись)

Новиков Павел Васильевич
(расшифровка)

Члены комиссии

Конкурсный управляющий
(должность)

(подпись)

Новиков Павел Васильевич
(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 4, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий
(должность)

(подпись)

Новиков Павел Васильевич
(расшифровка)

20 июня 2022 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

20 июня 2022 г.

Сведения о результатах инвентаризации имущества должника

Сообщение №9025514 от 20.06.2022 18:04 МСК

ПУБЛИКАТОР

Новиков Павел Васильевич
ИНН: 772109351283 СНИЛС: 094-275-483 97
Адрес для корреспонденции: 121099, г. Москва, а/я 1

Данные СРО АУ:

Ассоциация МСОПАУ - Ассоциация "Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих"
ИНН: 7701321710 ОГРН: 1027701024878
Адрес: 101000, г. Москва, Лубянский проезд, д. 5, стр. 1

ДОЛЖНИК

ООО "КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС"
ИНН: 7733507718 ОГРН: 1037739913485
Адрес: 117556, ГОРОД МОСКВА, ШОССЕ ВАРШАВСКОЕ, 75, 1

Номер дела: А40-187788/2019 -66-212

СООБЩЕНИЕ

Текст сообщения

Решением Арбитражного суда города Москвы от 29.06.2020 по делу № А40-187788/19-66-212 ООО «КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС» (ОГРН: 1037739913485; ИНН: 7733507718; юридический адрес: 117556, ГОРОД МОСКВА, ШОССЕ ВАРШАВСКОЕ, 75, 1) было признано несостоятельным (банкротом), и в отношении него было открыто конкурсное производство сроком на один год с применением правил параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Этим же решением конкурсным управляющим должника был утвержден Новиков Павел Васильевич (ИНН: 772109351283; СНИЛС: 094-275-483 97; адрес для корреспонденции: 121099, г. Москва, а/я 1 (для Новикова П. В.); член Ассоциации «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (Ассоциация МСОПАУ) (ОГРН: 1027701024878, ИНН: 7701321710), юридический адрес: 101000, г. Москва, пр. Лубянский, д. 5, корп. 1; фактический адрес: 125362, г. Москва, ул. Вишневая, д. 5).

В соответствии с п. 2 ст. 129 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" конкурсный управляющий ООО «КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС» Новиков П.В., сообщает о результатах проведения дополнительной инвентаризации имущества должника. Результаты инвентаризации во вложении к настоящему сообщению.

Документы

- Дополнительные инвентаризация основных средств.pdf

Электронная подпись лица, подписавшего сообщение

Сведения о сертификате подписанта	Подписант: Новиков Павел Васильевич ИНН: 772109351283
Отпечаток сертификата	9A94AC07B1AF873C603E553C74D433B25E40B238

Объекты-аналоги для квартир-студий

Аналог №1 <https://istra.cian.ru/sale/flat/275396945/>

Продаю квартиру-студию 47.7м² Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 5 - база ЦИАН, объявление 275396945

сегодня, 11:20 15 просмотров, 0 за сегодня

Студия, 47,7 м²

Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 5 [На карте](#)
 ■ Новорикское шоссе, 46 км от МКАД
 ■ Волоколамское шоссе, 48 км от МКАД

В избранное



47,7 м²
Общая

28,5 м²
Жилая

7 м²
Кухня

3 из 4
Этаж

Лот 40295955. 1 комнатная квартира-студия в малоэтажном ЖК "Малая Истра" - в самом экологически чистом районе. Квартира-студия без ремонта и первичной отделки. Большой балкон - 9 кв.м! Метраж 47,7 с учетом неоплачиваемых помещений, по выписке 39,4 кв.м. Просторный холл. Без обременений, подходит под ипотеку.

Промышленным предприятиям поблизости нет. Дрехать до "Малой Истры" можно на машине по Волоколамскому, либо Новорикскому шоссе. Общественный транспорт: электричка или автобус от ст.м. "Дмитровская", "Тушино", "Рижская" и др. Территория ЖК "Малая Истра" благоустроена, устанавливаются детские площадки, спортивные зоны. Организованы наземные автобусные и прогулочные зоны. Непосредственно в жилом комплексе появятся спортивный комплекс, ТЦ, 2-уровневая автостоянка, школа и два детских сада. В пешей доступности магазины "Лента", "Леруа Мерлен", строительный рынок. В деревне Высоково есть детский сад, почта, магазины. В 5 километрах находится город Истра, где в наличии 4 школы, большие 10-ти детских сады, библиотеки, театры, отделения банков и спортклубы. Ходит специализированный автобус, который отвозит детей в школу.

В 2-х километрах отсюда, в г. Истра, находится Новоусланинский монастырь, основанный в XVII веке.

Агент Андрианова Елена Вячеславовна. НДВ-Супермаркет недвижимости

47 500 000 ₽
99 561 м/м²
от 37 938 ₽/мес в ипотеку
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 916 572-79-13

ОМС и сообщения в несоседских доставлены не будут. Внесите в объявлении пометку «Кредитный контроль»

Помогите, сообщите, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после репоста

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
НДВ
Сопровождает сделку
Документы проверены

РИЭЛТОР
Елена Андрианова
★ 5.0 - 1

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 4 банка
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,5%

ЖК «Движение.Тушино» от ФСК
Скидки 15% в F&Q Outlet
+7 (495) 021-52-99

Застройщик ООО «СЗ «Спартак», ПД на наш дом.рф. При декларация на наш дом.рф. Подписание до 31.07.2022 на ограниченный пол квартир, находящихся на F&Q Outlet - купите!

Перейти на сайт

Level Юнипортовая
Скидка 20%! Волноты невообразимы, выключите до 50 этаж и близость к реке.
+7 (495) 152-64-26

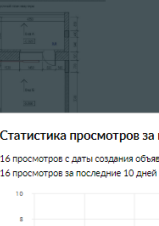
Продаю квартиру-студию 47.7м² Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 5 - база ЦИАН, объявление 275396945

сегодня, 11:20 15 просмотров, 0 за сегодня

Студия, 47,7 м²

Московская область, Истра городской округ, Высоково деревня, Малая Истра жилой комплекс, 5 [На карте](#)
 ■ Новорикское шоссе, 46 км от МКАД
 ■ Волоколамское шоссе, 48 км от МКАД

В избранное



47,7 м²
Общая

28,5 м²
Жилая

7 м²
Кухня

3 из 4
Этаж

Лот 40295955. 1 комнатная квартира-студия в малоэтажном ЖК "Малая Истра" - в самом экологически чистом районе. Квартира-студия без ремонта и первичной отделки. Большой балкон - 9 кв.м! Метраж 47,7 с учетом неоплачиваемых помещений, по выписке 39,4 кв.м. Просторный холл. Без обременений, подходит под ипотеку.

Промышленным предприятиям поблизости нет. Дрехать до "Малой Истры" можно на машине по Волоколамскому, либо Новорикскому шоссе. Общественный транспорт: электричка или автобус от ст.м. "Дмитровская", "Тушино", "Рижская" и др. Территория ЖК "Малая Истра" благоустроена, устанавливаются детские площадки, спортивные зоны. Организованы наземные автобусные и прогулочные зоны. Непосредственно в жилом комплексе появятся спортивный комплекс, ТЦ, 2-уровневая автостоянка, школа и два детских сада. В пешей доступности магазины "Лента", "Леруа Мерлен", строительный рынок. В деревне Высоково есть детский сад, почта, магазины. В 5 километрах находится город Истра, где в наличии 4 школы, большие 10-ти детских сады, библиотеки, театры, отделения банков и спортклубы. Ходит специализированный автобус, который отвозит детей в школу.

В 2-х километрах отсюда, в г. Истра, находится Новоусланинский монастырь, основанный в XVII веке.

Агент Андрианова Елена Вячеславовна. НДВ-Супермаркет недвижимости

47 500 000 ₽
99 561 м/м²
от 37 938 ₽/мес в ипотеку
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
НДВ
Сопровождает сделку
Документы проверены

РИЭЛТОР
Елена Андрианова
★ 5.0 - 1

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 4 банка
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,5%

ЖК «Движение.Тушино» от ФСК
Скидки 15% в F&Q Outlet
+7 (495) 021-52-99

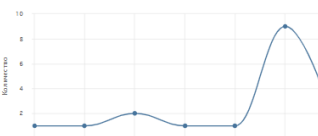
Застройщик ООО «СЗ «Спартак», ПД на наш дом.рф. При декларация на наш дом.рф. Подписание до 31.07.2022 на ограниченный пол квартир, находящихся на F&Q Outlet - купите!

Перейти на сайт

Level Юнипортовая
Скидка 20%! Волноты невообразимы, выключите до 50 этаж и близость к реке.
+7 (495) 152-64-26

Статистика просмотров за последние 10 дней

16 просмотров с даты создания объявления 01.07.2022
16 просмотров за последние 10 дней



Аналог №2 https://domclick.ru/card/sale_flat_1556673851

domclick.ru Купить студию, 38.8 м² по адресу Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 15, 3 этаж за 3 900 000 руб. в Домклик — поиск, п... 4К ОТЗЫВОВ

ЖК Малая Истра
Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, ЖК Малая Истра, 15
На карте



1/7

38.8 м²
Площадь

20 м²
Жилая

6 м²
Кухня

3 из 4
Этаж

2020
Год постройки

Особенности

- ✓ Свободная продажа

Описание

Продается студия 38,8 кв м на 3 этаже в ЖК Малая Истра. Без отделки. ЖК «Малая Истра» строится в 32 км от МКАД и в 2 км от города Истра. Это малоэтажный жилой комплекс, состоящий из 33 многоквартирных домов высотой 4 этажа. Здания монолитно-кирпичные, облицовываются кирпичом теплых оттенков в единой цветовой гамме. Всего в комплексе будет построено около 3 тысяч квартир. Без обременений. Свободная продажа.

Планета Недвижимости

Наталья Пшенникова
21 объявление
На Домклик 1 год 10 мес.

Звоните продавцу.
Номер защищен от СМС

+7 (967) 063-46-41

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

Как работает сервис?
Рассчитать ипотеку

Квартиры с отделкой в Москве и МО от 4,1 млн рублей

Аналог №3 https://www.avito.ru/istra/kvartiry/kvartira-studiya_327m_44et._2330503033

www.avito.ru Квартира-студия, 32,7 м², 4/4 эт. на продажу в Истре | Купить квартиру | Авито 69К ОТЗЫВОВ

Истра, Недвижимость, Квартиры, Купить, Вторичка, Студия

Квартира-студия, 32,7 м², 4/4 эт.

149 788 ₽ за м²

8 916 311-98-55

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Екатерина
Рейтинг
На Авито с марта 2010
Завершено 30 объявлений

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2330503033, 474 (+7)



Только на Авито
Недвижимость не ищется на других сервисах

О квартире

Количество комнат: студия	Санузел: совмещенный
Общая площадь: 32,7 м²	Окна: во двор
Жилая площадь: 20 м²	Ремонт: косметический
Этаж: 4 из 4	Способ продажи: свободная
Балкон или лоджия: лоджия	Вид сделки: возможна ипотека
Высота потолков: 2,9 м	

Расположение

Московская область, г. Истра, д. Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 5

Показать карту

Жилой комплекс Метрополис
Квартиры Бизнес-класса
Подробнее

13 700 000 ₽
1-комн. квартиры
10 км до м.
Благоустроенный пр.

16 500 000 ₽
2-комн. квартиры
Высота до 2,4 м

21 500 000 ₽
3-комн. квартиры
Рассмотреть 3%

Подробнее

ЛЕНТА ПРИКЛЮЧЕНИЙ
Онлайн-занятия для детей!

ХОЧУ

КУХНИ
ПРОЙДИТЕ ЛЕГКИЙ ТЕСТ
и получите
ДИЗАЙН-ПРОЕКТ КУХНИ

Аналог №3 https://domclick.ru/card/sale_flat_1555901539

domclick.ru

Купить 2-комнатную квартиру, 50.4 м² по адресу Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, жилой комплекс Малая Истра, 1, 2 этаж за 7 000 000 руб. в Домк...

Продаётся 2-комнатная квартира, 50.4 м²

неделю назад · 65

Московская область, городской округ Истра, деревня Высоково, ЖК Малая Истра, 1

На карте

Скидка на ипотеку 0,3%

7 000 000 ₽

138 888 ₽/м²

В ипотеку от 10,5%

А

Анна

✓

❗ Не переводите предоплату продавцу до просмотра

📞 Звоните продавцу. Номер защищён от СМС

+7 (905) 149-95-65

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

Как работает сервис?

Рассчитать ипотеку

СБЕР

Ипотека на вторичное жильё от 10,5%

Оформление по 2 документам

Рассчитать условия

✓

50.4 м²

Площадь

29.6 м²

Жилая

6.4 м²

Кухня

2 из 4

Этаж

2017

Год постройки

Особенности

✓ Свободная продажа

✓ Домофон

✓ Вид во двор

✓ Во дворе

✓ Детская площадка, спортивная площадка

62

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
ДИПЛОМ
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 2016 г. № 16/01/16

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)

И 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:

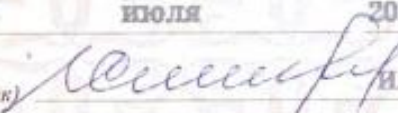
мужу **Тамбулатов**

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.

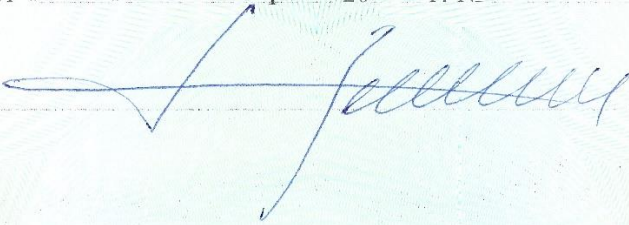
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«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', is written over the stamp and the text 'М.А. Скатов'.

000794

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»	СТРАХОВАТЕЛЬ: Тамбулатова Екатерина Викторовна
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	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.  А. Н. Мочалова Место выдачи: Москва	 Е. В. Тамбулатова Дата выдачи «27» сентября 2021 г.

Страховой полис Организации:

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



* 2 2 0 8 8 8 1 4 7 9 *

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2208881479

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

Дата оформления полиса: «04» июля 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «МИТРА ГРУПП» г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, этаж 6, комн. 9 ИНН: 7716775139
---------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.07.2022 г. по 24 часа 00 минут 06.07.2023 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 04.07.2022 года.
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:	Договор страхования гражданской ответственности № 9222208881479 от «04» июля 2022 г.
Представитель страховщика: Бобылев Дмитрий Абрамович	
Код: 8236956	

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

Страхователь:

М.П.



Страховщик

М.П.



По Доверенности № РГ-Д-64112 от «04» июля 2022 г.