



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 9787/23-Н

Об определении рыночной стоимости
квартиры с кадастровым номером
50:12:0080409:1315, площадью 80,4 кв.
м, расположенной на этаже №2
многоквартирного жилого дома по
адресу: Московская область, г.о.
Мытищи, д. Болтино, ул. Баздырева, д.
11, кв. 30, принадлежащей ООО «СБК
ПАРИТЕТ» (ОГРН 1167746737102)

для определения цены приобретения
цифрового финансового актива
(токена) при его выпуске и для
совершения сделки купли-продажи

по состоянию на:
19.10.2023 года

дата составления отчета:
20.10.2023 года

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «НЭКСО»

ЗАКАЗЧИК:
ООО "СБК ПАРИТЕТ"

г. Санкт-Петербург
2023 г.

Генеральному директору ООО «СБК ПАРИТЕТ»

Е.А. Борисенко

Уважаемый Евгений Алексеевич!

В соответствии с Договором N 20/10-23 от 19.10.2023 г. ООО "НЭКСО" произвело независимую оценку рыночной стоимости имущественных прав на Объект оценки – квартиры с кадастровым номером 50:12:0080409:1315, площадью 80,4 кв. м, расположенной на этаже N2 многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г.о. Мытищи, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв. 30, принадлежащей ООО «СБК ПАРИТЕТ» (ОГРН 1167746737102) (далее по отчету Объект оценки).

Цель оценки - для определения цены приобретения цифрового финансового актива (токена) при его выпуске и для совершения сделки купли-продажи, по состоянию на 19.10.2023 года в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, регламентирующими оценочную деятельность, а именно:

- федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (ФСО I);
- федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,
- федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,
- федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,
- а также стандартами саморегулируемой организации, членами которой являются специалисты, выполнившие данную работу.

ООО "НЭКСО" не проводило аудиторскую или иную финансовую проверку предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

Обращаем внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании приведенных в отчете фактов, анализа и расчетов, Оценщик пришел к заключению, что стоимость имущественных прав на квартиру с кадастровым номером 50:12:0080409:1315, площадью 80,4 кв. м, расположенной на этаже N2 многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г.о. Мытищи, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв. 30, принадлежащей ООО «СБК ПАРИТЕТ» (ОГРН 1167746737102), по состоянию на дату оценки 19.10.2023 года, округленно составляет:

6 985 000

(Шесть миллионов девятьсот восемьдесят пять тысяч) руб., НДС не облагается¹

Отчет об оценке выполнен в повествовательной форме. Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах Отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,
Генеральный директор
ООО "НЭКСО"



Пирушин В.А.

¹ В соответствии с п/п. 22, п. 3, ст. 149 Налогового Кодекса РФ

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	9
3.1.	Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки	9
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	10
4.1.	Сведения о Заказчике Объекта оценки	10
4.2.	Сведения о Правообладателе	10
4.3.	Сведения об Оценщике	10
5.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	12
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	13
6.1.	Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	13
6.2.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	13
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7.1.	Перечень документов, определяющих качественные и количественные характеристики объектов недвижимости	14
7.2.	Состав оцениваемых прав	14
7.3.	Анализ местоположения	14
7.3.1.	Краткое описание Мытищинского района Московской области	15
7.4.	Юридические характеристики Объекта оценки	18
7.4.1.	Описание локального местоположения Объекта оценки	18
7.5.	Описание Объекта оценки	20
7.5.1.	Позиционирование Объекта оценки	22
8.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	24
8.1.	Процесс оценки включает следующие действия	24
8.2.	Дата проведения оценки, периоды выполнения работ и составления отчета	24
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
9.1.	Теоретические основы сравнительного подхода	25
9.2.	Теоретические основы доходного подхода	26
9.3.	Теоретические основы затратного подхода	27
9.4.	Согласование результатов и заключение о стоимости	27
10.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
10.1.	Краткий обзор социально-экономического развития Российской Федерации на январь – август 2023 года	29
10.2.	Итоги социально-экономического развития Московской области за 1 квартал 2023 г.	30
10.3.	Рынок вторичной недвижимости Московской области	34
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	36
12.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	37
12.1.	Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода	37
13.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	43
14.	СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	44
	ПРИЛОЖЕНИЕ N 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
	ПРИЛОЖЕНИЕ N 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	47
	ПРИЛОЖЕНИЕ N 3 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	56
	ПРИЛОЖЕНИЕ N 4 КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ С АНАЛОГАМИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫМИ В РАСЧЕТАХ	59

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку

1. <i>Объект оценки</i>	Квартира с кадастровым номером 50:12:0080409:1315, площадью 80,4 кв. м, расположенная на этаже № 2 многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г.о. Мытищи, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв. 30, принадлежащая ООО «СБК ПАРИТЕТ» (ОГРН 1167746737102).
2. <i>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</i>	Право собственности. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии ограничений (обременений) этих прав, а также каких-либо экологических загрязнений, с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
3. <i>Цель оценки</i>	Для определения цены приобретения цифрового финансового актива (токена) при его выпуске. Для совершения сделки купли-продажи.
4. <i>Вид стоимости и предпосылки стоимости</i>	Рыночная стоимость. При проведении оценки учитываются предпосылки, типичные для рыночной стоимости в соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
5. <i>Дата оценки</i>	19.10.2023.
6. <i>Срок проведения оценки</i>	Согласно Договору на оказание услуг оценки.
7. <i>Допущения и ограничения оценки</i>	<p>Пользователем отчета об оценке является ПАО Сбербанк, ООО «Сбербанк Капитал», а также общества, в которых прямо или косвенно участвует ООО «Сбербанк Капитал».</p> <p>Допущения общего характера (не зависящие от объекта оценки) указываются оценщиком в соответствующем разделе отчета.</p> <p>Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником / эксплуатантом Объекта оценки, а также лично собранной Оценщиком.</p> <p>На момент составления задания на оценку не выявлены какие-либо ограничения в отношении источников</p>

	<p>информации и объема исследований.</p> <p>В ходе проведения оценки могут быть установлены дополнительные допущения и ограничения, они должны быть согласованы заказчиком оценки и оценщиком и раскрыты в соответствующем разделе отчета об оценке.</p>
8. Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки отражается в рублях в виде числа (значения) с пояснением о включении или не включении НДС в величину итоговой стоимости.
9. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов, если таковые существуют	Оценщик или его представитель должен произвести полный осмотр оцениваемого имущества в период, возможно близкий к дате оценки.
9. Прочие условия проведения оценки	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, регламентирующими оценочную деятельность.</p> <p>Запрещается распространение и публикация отчета об оценке и информации, содержащейся в нем, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.</p> <p>Предварительно Заказчику для согласования предоставляется проект отчета в электронном виде, а также расчетные таблицы в формате Microsoft Excel (с сохраненными связями между ячейками).</p> <p>Уведомление оценщика о результатах согласования отчета об оценке осуществляется Заказчиком посредством официальной электронной почты.</p> <p>По требованию Заказчика в дополнение к согласованному отчету об оценке составляется сопроводительное письмо в адрес Заказчика оценки в виде отдельного документа, включающего следующие сведения: объекты оценки; основные факты и выводы; согласование результатов оценки и выводы,</p>

полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.

Сопроводительное письмо должно быть подписано Оценщиком, составившим отчет, и скреплено печатью юридического лица, выступающего исполнителем по договору на оказание услуг оценки.

Копия подписанного сопроводительного письма в формате PDF направляется Заказчику посредством официальной электронной почты после согласования отчета об оценке.

Итоговые результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде Отчета на бумажном носителе, в двух экземплярах, а также сопроводительного письма на бумажном носителе, в двух экземплярах (если требуется).

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, регламентирующими оценочную деятельность, а именно:

- федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (ФСО I);
- федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,
- федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200,
- федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,
- а также стандартами саморегулируемой организации, членами которой являются специалисты, выполнившие данную работу.

В соответствии со ст. 20 Закона: «требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности определяются стандартами оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты, и правила оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки. Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить Закону и федеральным стандартам оценки».

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

3.1. Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Пользователем отчета об оценке является ПАО Сбербанк, ООО «Сбербанк Капитал», а также общества, в которых прямо или косвенно участвует ООО «Сбербанк Капитал».
2. Допущения общего характера (не зависящие от объекта оценки) указываются оценщиком в соответствующем разделе отчета.
3. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником / эксплуатантом Объекта оценки, а также лично собранной Оценщиком.
4. На момент составления задания на оценку не выявлены какие-либо ограничения в отношении источников информации и объема исследований.
5. В ходе проведения оценки могут быть установлены дополнительные допущения и ограничения, они должны быть согласованы заказчиком оценки и оценщиком и раскрыты в соответствующем разделе отчета об оценке.
6. Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, регламентирующими оценочную деятельность.
7. Запрещается распространение и публикация отчета об оценке и информации, содержащейся в нем, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.
8. Предварительно Заказчику для согласования предоставляется проект отчета в электронном виде, а также расчетные таблицы в формате Microsoft Excel (с сохраненными связями между ячейками).
9. Уведомление оценщика о результатах согласования отчета об оценке осуществляется Заказчиком посредством официальной электронной почты.
10. По требованию Заказчика в дополнение к согласованному отчету об оценке составляется сопроводительное письмо в адрес Заказчика оценки в виде отдельного документа, включающего следующие сведения: объекты оценки; основные факты и выводы; согласование результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.
11. Сопроводительное письмо должно быть подписано Оценщиком, составившим отчет, и скреплено печатью юридического лица, выступающего исполнителем по договору на оказание услуг оценки.
12. Копия подписанного сопроводительного письма в формате PDF направляется Заказчику посредством официальной электронной почты после согласования отчета об оценке.
13. Итоговые результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде Отчета на бумажном носителе, в двух экземплярах, а также сопроводительного письма на бумажном носителе, в двух экземплярах (если требуется).



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

4.1. Сведения о Заказчике Объекта оценки

Наименование	Значение
Полное название организации	Общество с ограниченной ответственностью «СБК ПАРИТЕТ»
Сокращенное название организации	ООО «СБК ПАРИТЕТ»
Юридический адрес:	125167, Москва город, пр-кт Ленинградский, д. 37А, к. 4, эт 10 комната 24 а37
Адрес почт.:	125167, Москва город, пр-кт Ленинградский, д. 37А, к. 4, эт 10 комната 24 а37
ИНН	7714399908
КПП	771401001
ОГРН	1167746737102 от 05.08.2016 г.
БИК	044525225
Р/с	40702810540000021944 в ПАО Сбербанк г. Москва
К/с	30101810400000000225

4.2. Сведения о Правообладателе

Права на объект оценки: право собственности ООО «СБК ПАРИТЕТ».

4.3. Сведения об Оценщике

Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор

Организационно–правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «Независимая экспертиза собственности» (ООО «НЭКСО»).

Адрес местонахождения и почтовый адрес оценщиков и юридического лица:

197342, Санкт-Петербург, Лисичанская ул., д. 6, оф. 56.

ИНН: 7810206482

КПП: 81401001

ОГРН: 1027804847278, дата присвоения 25.07.2002 г.

Контактные данные: Телефон/факс: (812) 334 – 85 – 06;

Электронная почта: info@nekso.ru, *сайт в сети Интернет:* www.nekso.ru.

Сведения о страховании оценочной деятельности ООО «НЭКСО»

Полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки N 922/2395365883 от 08.06.2023 г., выдан СПАО "РЕСО-Гарантия". Период действия: с 01.07.2023 г. по 30.06.2024 г.

Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке:

Фамилия, Имя, Отчество	Пирушин Вадим Александрович
Почтовый адрес оценщика:	197348, Санкт-Петербург, Лисичанская ул., д. 6, оф. 56
Место нахождения оценщика:	197348, Санкт-Петербург, Лисичанская ул., д. 6, оф. 56
Номер контактного телефона:	8 (812) 334-85-06
Адрес электронной почты:	info@nekso.ru
Сведения о членстве в СРОО:	Пирушин В.А. включен в реестр членов СПО (Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество Профессионалов Оценки», место нахождения: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101) за регистрационным N 0205 от 20.11.2009 г.
Страхование оценщиков	Страховой полис: N 54 к договору N 433-191-126879/21 от 13.12.2021г. Срок действия от 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г., выдан СПАО "Ингосстрах"
Сведения о специальном профессиональном образовании оценщиков	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ИП N 370238 от 23.05.2003 г.
Квалификационный аттестат	«Оценка недвижимости» N 019436-1 от 20.05.2021г. «Оценка бизнеса» N021788-3 от 18.06.2021 г.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Производил расчеты и участвовал в оформлении Отчета

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщики заключили трудовые договоры:

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Независимая экспертиза собственности» 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 «Независимая экспертиза собственности» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости оценщика:

- Настоящим оценщик Пирушин Вадим Александрович 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 Пирушин Вадим Александрович 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 Пирушин Вадим Александрович 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. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту в соответствующих разделах Отчета.

Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

Дополнительно с Заказчиком оценки проводились консультации по уточнению данных по выявлению особенностей объектов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки

Основанием проведения данной оценки является договор N 20/10-23 от 19.10.2023 г. об оказании услуг по оценке имущества между ООО "СБК ПАРИТЕТ" и ООО "НЭКСО".

Табл. 6.1.1

I. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки				
Объект оценки	Квартира с кадастровым номером 50:12:0080409:1315, площадью 80,4 кв. м, расположенная на этаже № 2 многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г.о. Мытищи, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв. 30, принадлежащая ООО «СБК ПАРИТЕТ» (ОГРН 1167746737102).			
II. Общие сведения по Объекту оценки				
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности ООО «СБК ПАРИТЕТ»			
Обременения и ограничения согласно Выписке из ЕГРН от 17.02.2022 г	Не зарегистрировано			
Цель оценки:	Для определения цены приобретения цифрового финансового актива (токена) при его выпуске. Для совершения сделки купли-продажи.			
Вид стоимости и предпосылки стоимости:	Рыночная стоимость. При проведении оценки учитываются предпосылки, типичные для рыночной стоимости в соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.			
Дата оценки	19.10.2023			
Дата осмотра	20.10.2023			
Срок проведения оценки:	В соответствии с условиями договора. N 20/10-23 от 19.10.2023			
Дата составления Отчета	20.10.2023			
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Пользователем отчета об оценке является ПАО Сбербанк, ООО «Сбербанк Капитал», а также общества, в которых прямо или косвенно участвует ООО «Сбербанк Капитал»			
Форма составления отчета об оценке	Итоговые результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде Отчета на бумажном носителе, в двух экземплярах, а также сопроводительного письма на бумажном носителе, в двух экземплярах (если требуется)			
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки отражается в рублях в виде числа (значения) с пояснением о включении или не включении НДС в величину итоговой стоимости.			
III. Результаты расчета				
Результаты расчетов стоимости в рамках используемых подходов:				
Наименование	Подходы			Согласованная стоимость, руб.
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	
Вес (при согласовании)	0	0,5	0,5	
Квартира с кадастровым номером 50:12:0080409:1315, площадью 80,4 кв. м, расположенная на этаже № 2 многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г.о. Мытищи, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв. 30, принадлежащая ООО «СБК ПАРИТЕТ» (ОГРН 1167746737102).	-	-	6 984 975	6 985 000
IV. Итоговые величины рыночной стоимости Объекта оценки				
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления, руб. (НДС не облагается)				6 985 000 ²

6.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Отчет достоверен лишь для указанной в нем цели. Использование Отчета для других целей может привести к неверным выводам. Цель оценки: для определения цены приобретения цифрового финансового актива (токена) при его выпуске и для совершения сделки купли-продажи.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (Ст.12 Абзац 2 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ).

² Итоговая величина рыночной стоимости НДС не облагается, в соответствии с п/п. 22, п. 3, ст. 149 Налогового Кодекса РФ

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, определяющих качественные и количественные характеристики объектов недвижимости

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписка из ЕГРН от 17.02.2022 г.

7.2. Состав оцениваемых прав

Согласно данным Выписки из ЕГРН, Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО "СБК ПАРИТЕТ".

Содержание права собственности:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а также отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом³.

7.3. Анализ местоположения

Задача данного раздела отчета – предложить общие наблюдения и провести качественный анализ количественных данных, которые помогли бы выявить закономерности развития, положительно или отрицательно воздействующие на Объект оценки.

Объектом оценки является недвижимое имущество – жилое помещение (трёхкомнатная квартира 80,4 кв.м.), расположенное по адресу: Московская область, Мытищинский район, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв.30.

Согласно существующему административно-территориальному делению, оцениваемый Объект находится на территории городского поселения Мытищи в Мытищинском районе в Московской области.

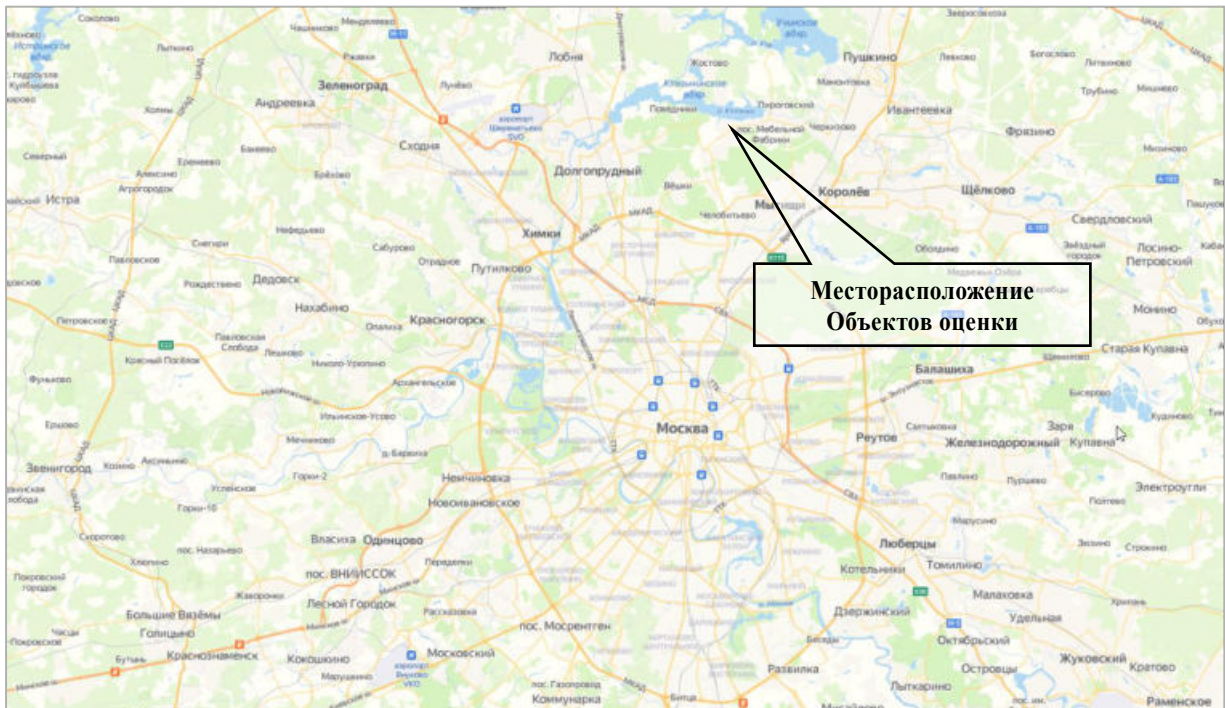


Рис. 7.3.1 Расположение Объекта оценки на карте Московской области относительно г.Москва

³ Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

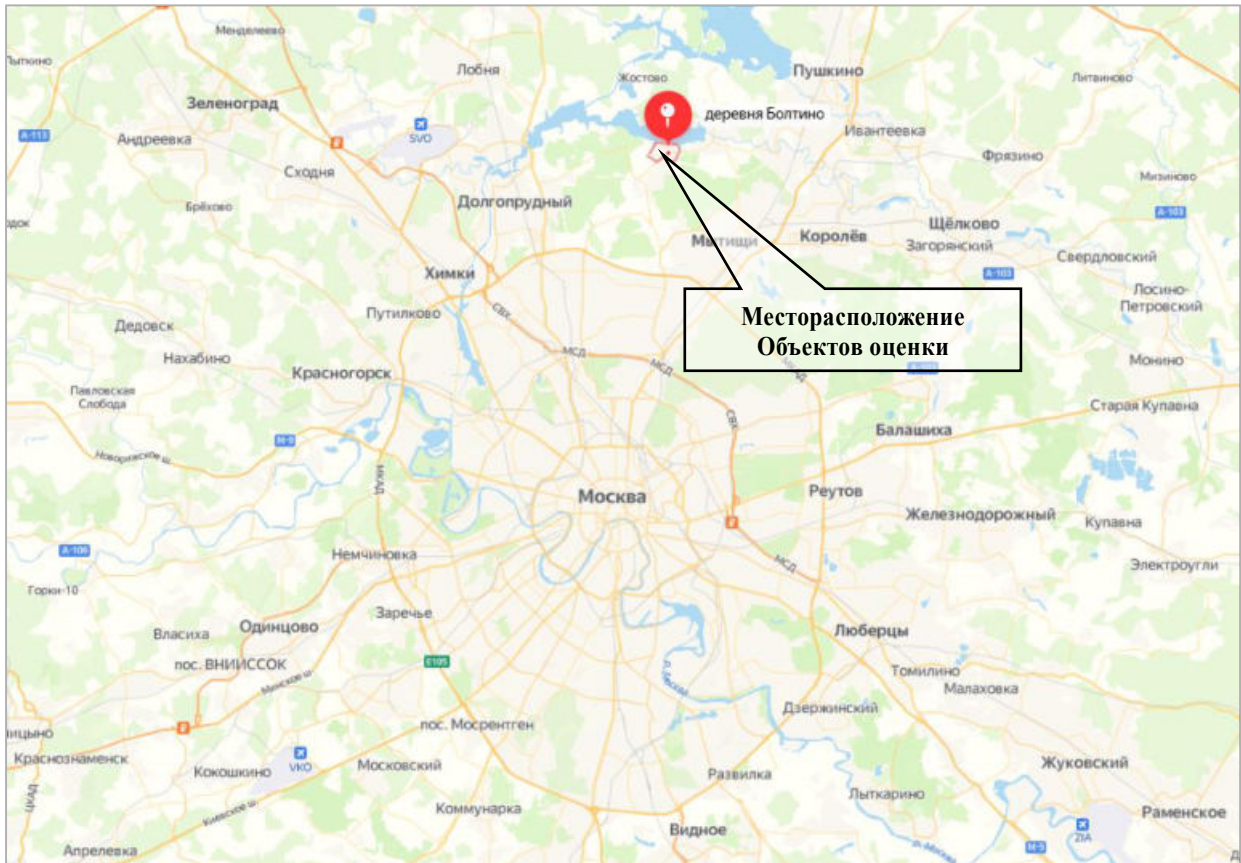


Рис. 7.3.2 Расположение Объекта оценки по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, д. Болтино на карте Московской области относительно г.Москва

7.3.1. Краткое описание Мытищинского района Московской области⁴

Мытищинский район — упразднённая административно-территориальная единица (район) и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район), располагавшиеся в центре Московской области России, к северу от границы Москвы.

Образован в 1929 году. В 2015 году упразднён.

Вместо района (муниципального района) с 2015 года — город областного подчинения с административной территорией (городской округ) Мытищи.

Административным центром района был город Мытищи.

География

Площадь территории района составляла 430,6 км². Район граничил с Москвой, городскими округами Королёв и Долгопрудный, а также Химкинским, Балашихинским, Дмитровским и Пушкинским районами области.

Основные реки — Клязьма, Уча, Яуза, Сукромка.

4

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D1%8B%D1%82%D0%B8%D1%89%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

Население

Численность населения							
1931 ^[17]	1939 ^[18]	1959 ^[19]	1970 ^[20]	1979 ^[21]	1989 ^[22]	2002 ^[23]	2006 ^[24]
62 670	↗226 612	↗278 633	↘78 181	↘35 941	↘33 723	↗186 066	↗186 091
2009 ^[25]	2010 ^[26]	2011 ^[27]	2012 ^[28]	2013 ^[29]	2014 ^[30]	2015 ^[3]	
↗191 329	↗203 393	↗206 439	↔206 439	↗211 214	↗217 062	↗221 777	

Рис. 7.3.3

Территориальное устройство

Мытищинский район до 2006 года включал 1 город районного подчинения, 1 посёлок городского типа и 8 сельских округов: Виноградовский, Жостовский, Коргашинский, Красногорский, Протасовский, Сгонниковский, Сухаревский, Федоскинский.

В 2006—2015 гг. в Мытищинский муниципальный район входило 3 муниципальных образования, в том числе 2 городских и 1 сельское поселение:

№ ↕	Муниципальное образование ↕	Административный центр ↕	Количество населённых пунктов ↕	Население ↕	Площадь, км ² ↕
Городское поселение:					
1	Мытищи	город Мытищи	25	↗195 456	152,83
2	Пироговский	рабочий посёлок Пироговский	24	↗16 580	87,95
Сельское поселение:					
3	Федоскинское	село Марфино	45	↗9741	190,38

Рис. 7.3.4

В Мытищинский район до 2015 года входило 94 населённых пункта (1 город, 1 рабочий посёлок, 23 посёлка, 4 села и 65 деревень).

Транспорт

Через район проходят два автомобильных шоссе федерального значения — Ярославское и Дмитровское, а также железнодорожные магистрали северного и северо-восточного направлений; на южной границе района находится Московская кольцевая автомобильная дорога. В августе 2010 года объявлено о разработке проекта строительства лёгкого метро в городе Мытищи от станции Челобитьево (продление Калужско-Рижской ветки метро от станции «Медведково»). Также спорным вопрос о строительстве станции в самих Мытищах или в деревне Челобитьево остаётся до сих пор, поскольку власти Москвы считают, что строительство станции в Челобитьево нецелесообразно и лучше построить метро в Мытищах на пересечении улиц Борисовка и Сукромка, однако расстояние вводного участка, утверждённое в постановлении правительства Москвы, соответствует расстоянию продления только до станции Челобитьево.

Общая карта

Легенда карты:

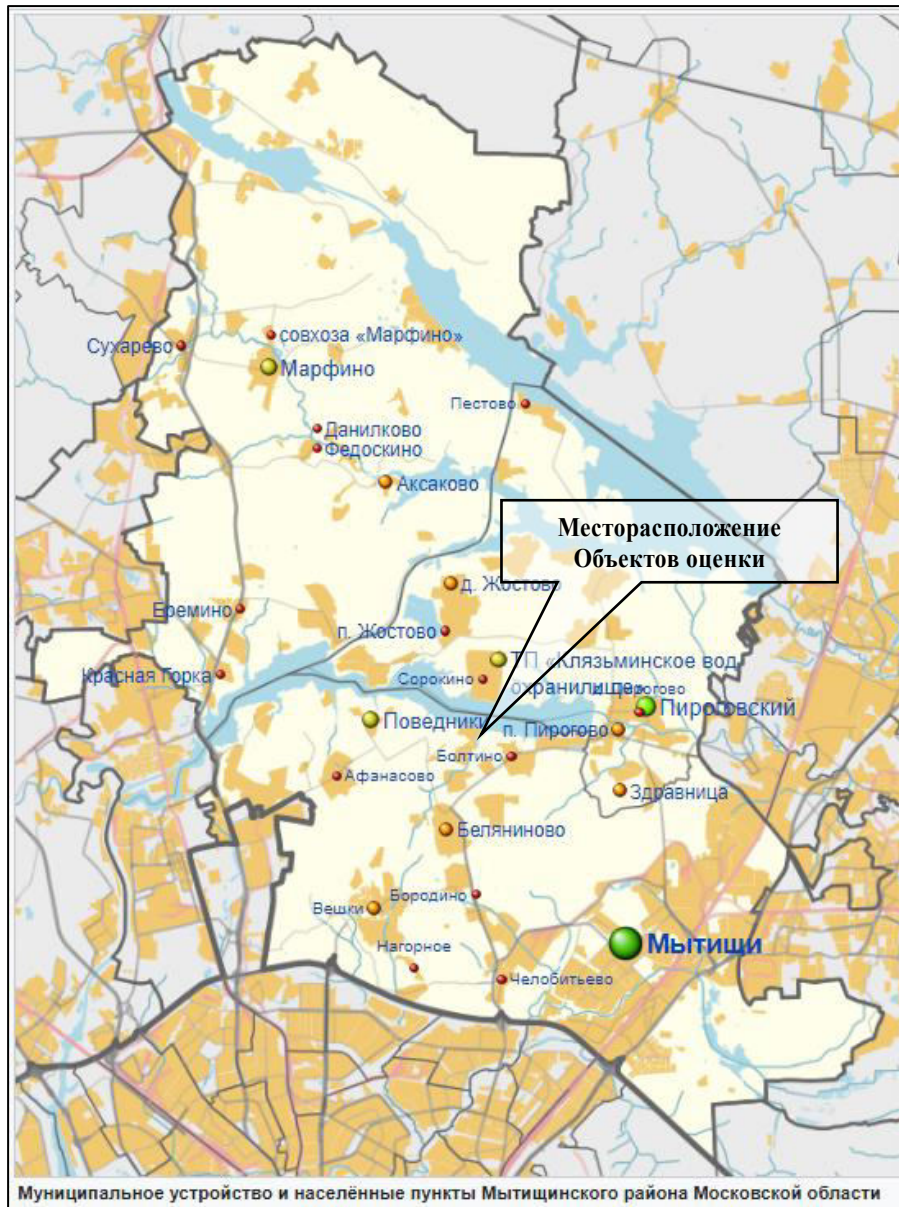


Рис. 7.3.5

Недвижимость

Мытищи входят в число самых привлекательных городов Подмосковья для покупки жилья — прежде всего, благодаря хорошей транспортной инфраструктуре. Добраться до Москвы на электричке можно за 20-30 минут (есть скоростные «Спутники»), также развита сеть маршрутов наземного транспорта. Таким образом, Мытищи составляют конкуренцию ряду отдаленных районов Москвы и выигрывают ее по соотношению цена/расстояние до центра.

Недвижимость города Мытищи находится в достаточно высокой ценовой категории, что связано с удачным географическим положением, хорошей экологией и развитым уровнем работы инфраструктуры. Близость к столице также играет определённую роль в структуре ценообразования.

Мытищи – стремительно развивающийся город. Постоянно растут многоэтажки, из-за большого спроса на недвижимость. Цены разные в зависимости от района и благоустроенности дома.⁵

Табл. 7.3.1

Вариант недвижимости	Стоимость
1-комнатная	6,8 млн. рублей
1-комнатная улучшенной планировки с ремонтом	8,5 млн. рублей
2-х комнатная	8,4 млн. рублей
2-хкомнатная улучшенной планировки с отделкой	9,8 млн. рублей
3-х комнатная	9,5 млн. рублей
3-хкомнатная с отделкой и хорошей планировкой	11 млн. рублей
Апартаменты	от 15 млн. рублей
Дома	от 7 млн. рублей

Выводы:

Анализ местоположения Объектов оценки позволяет сделать следующие выводы относительно преимуществ и недостатков расположения:

Преимущества расположения:

- относительно близкое расположение к МКАД (8-10 км от МКАД, если ехать по Осташковскому шоссе, около 30 минут езды на личном транспорте);
- благоприятная экологическая обстановка, расположение рядом с лесом и крупным водохранилищем;
- близость парковой зоны.

Недостатки расположения:

- удаленность от ж/д станций электричек. До ближайшей станции метрополитена – «Медведково» порядка 25-30 минут на транспорте.

7.4. Юридические характеристики Объекта оценки

Согласно Договору N 20/10-23 от 19.10.2023 года на проведение оценки и Заданию на оценку, оценке в данной работе подлежат имущественные права на квартиру с кадастровым номером 50:12:0080409:1315, площадью 80,4 кв. м, расположенной на этаже N2 многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г.о. Мытищи, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв. 30, принадлежащей ООО «СБК ПАРИТЕТ» (ОГРН 1167746737102).

В соответствии с Выпиской из ЕГРН собственником Объекта оценки является ООО «СБК ПАРИТЕТ».

Имущественные права на Объект оценки: право собственности.

Ограничение прав и обременений на Объект оценки не зарегистрировано.

7.4.1. Описание локального местоположения Объекта оценки

Объект оценки представляет собой квартиру с кадастровым номером 50:12:0080409:1315, площадью 80,4 кв. м, расположенной на этаже N2 многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г.о. Мытищи, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв. 30, принадлежащей ООО «СБК ПАРИТЕТ» (ОГРН 1167746737102).

Обозначение границ среды местоположения Объектов основывается на определении Оценщиком естественных и антропогенных факторов, влияющих на сравнительную стоимость, привлекательность и тенденции изменения той недвижимости, которая окружает интересующие нас Объекты. Анализируемая среда может быть определена в границах:

- Ул. Баздырева;
- Ул. Огородная;

⁵ <https://podmoskoviegid.ru/mytishchi-gorod.html>

Преобладающие виды землепользования

Рассматриваемая среда может быть охарактеризована как территория жилой застройки.

Ближайшее окружение Объекта оценки

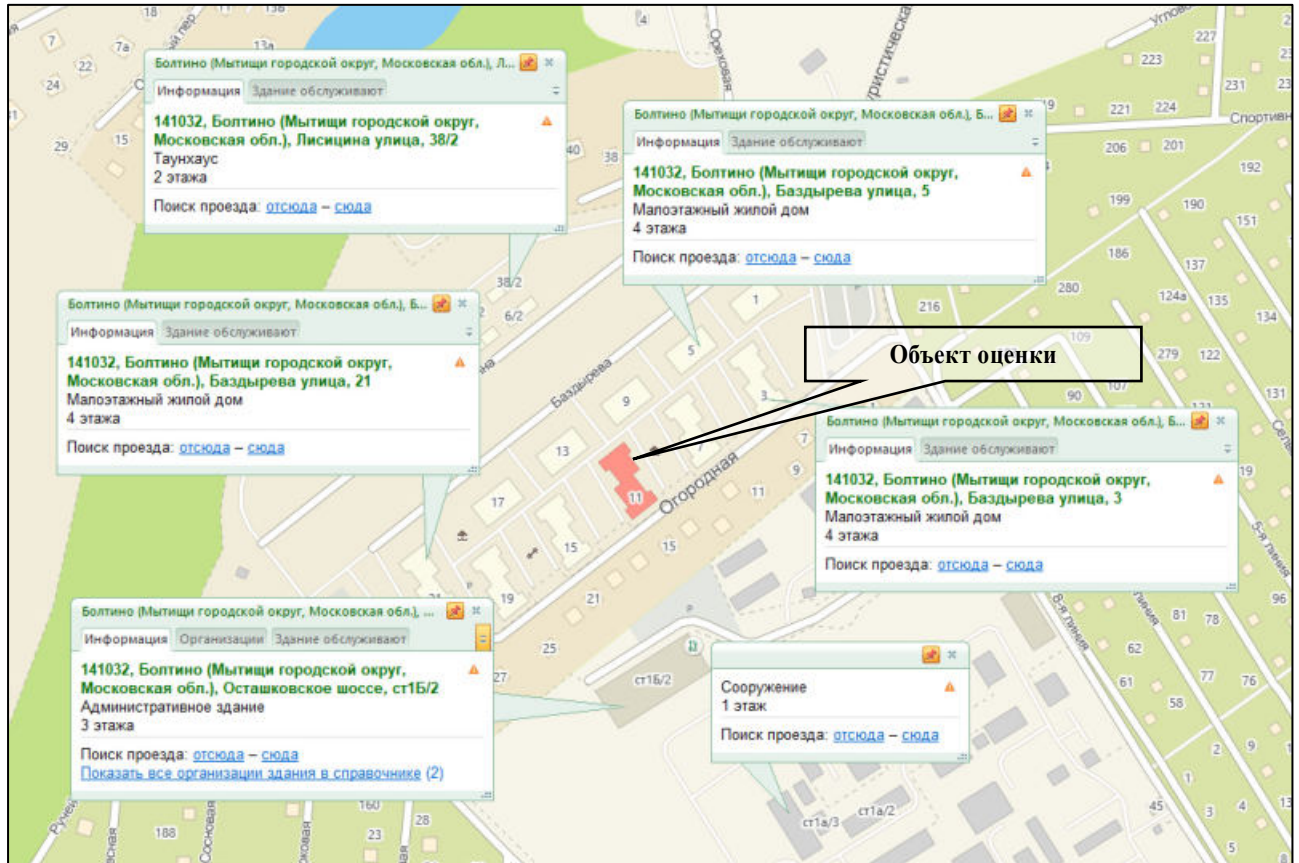


Рис. 7.4.1

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии по Осташковскому шоссе до МКАД 9 км, по Дмитровскому шоссе до МКАД 17 км, от метро «Медведково» 20 минут общественным транспортом.

Расположен на территории жилого комплекса в окружении преимущественно жилой, общественно-деловой и социальной застройки.

Все необходимые объекты инфраструктуры расположены в шаговой доступности. Отделение полиции, детский сад, муниципальная образовательная школа на 1200 мест, сетевые магазины «Пятерочка», «ВкусВилл», «Перекресток», «Магнит», пункты выдачи, салоны красоты, салон связи, ветклиника, фитнес-центр.

Уровень интенсивности движения транспорта вблизи Объекта оценки – средний.

Развитость инженерной инфраструктуры

Район расположения Объекта оценки обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водоснабжением, электричеством, канализацией, и слаботочными системами, газифицирован).

Экология

Экологическое состояние окружающей среды – хорошее.

Выводы:

- расположение на расстоянии около 9 км от МКАД, на территории жилого комплекса;
- ближайшее окружение представлено преимущественно жилой, общественно-деловой и социальной застройкой;
- район расположения Объекта оценки обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры;
- экологическое состояние окружающей среды - удовлетворительное.

7.5. Описание Объекта оценки

Описание конструктивных элементов здания и характеристик Объекта оценки проводилось на основе документов, предоставленных Заказчиком, а также открытых сведений с интернет-ресурсов.

Общие сведения о здании, в котором располагается Объект оценки

Табл. 7.5.1

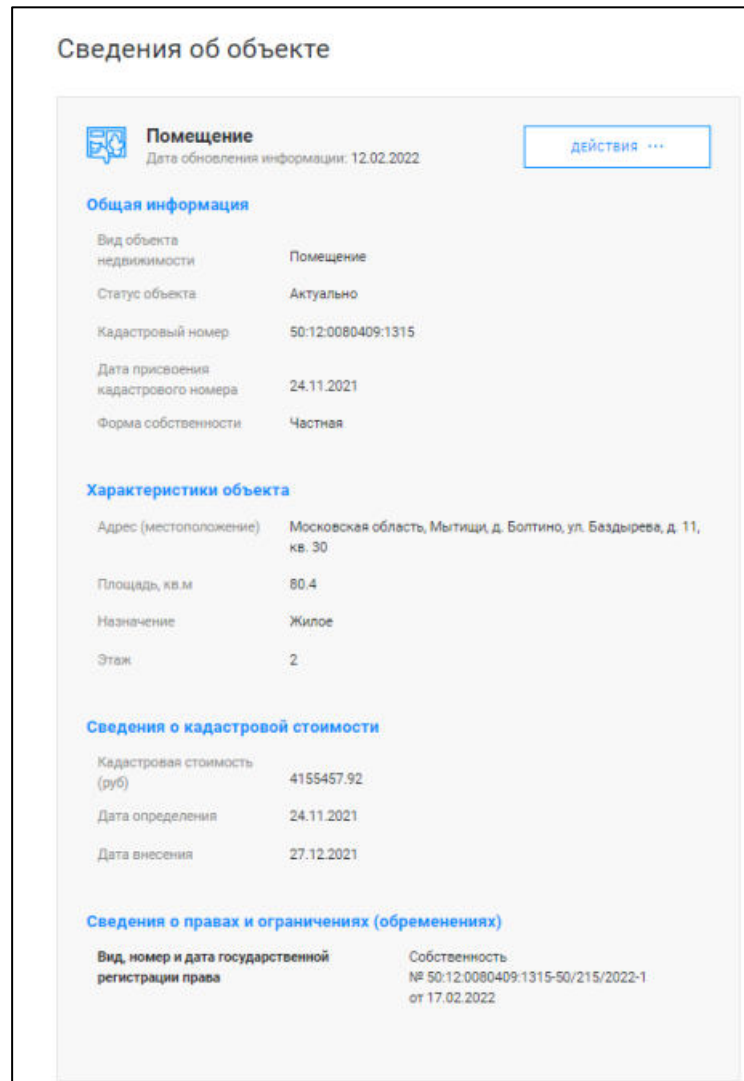
Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Московская область, Мытищинский район, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв.30
Год постройки	2021
Год капитального ремонта	Не проводился
Фактический возраст (здания)	2 года
Этажность	4
Материал стен	Монолитный
Материал перекрытий	Железобетонные
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Состояние подъезда	Хорошее
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	Нет
Техническое обеспечение здания	Центральное отопление; горячее водоснабжение, водопровод, канализация, электроснабжение, газоснабжение
Лифт	Есть
Мусоропровод	Нет
Вход в здание	Со двора
Наличие охранных систем	Домофон
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж, стихийная	Стихийная на придомовой территории
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Фасад здания в хорошем состоянии. Вокруг расположены жилые дома и объекты общественно-деловой инфраструктуры

Характеристика Объекта оценки

Табл. 7.5.2

Показатель	Описание или характеристика показателя
Основные параметры квартиры, в т.ч.	
Кадастровый номер	50:12:0080409:1315
Кадастровая стоимость, руб.	4 155 457,92
Площадь, кв. м: общая /жилая	80,4
Количество комнат, шт.	3
Высота потолков, м	н/д
Количество и тип санузлов	Один раздельный
Наличие лоджии/балкона	Нет
Объект подключен к системам отопления, горячего водоснабжения, водопровода, канализации, электроснабжения	Все коммуникации
Кухонная плита	Электрическая
Наличие оборудования	Не установлено
Дополнительное оборудование	Не установлено
Прочие характеристики Объекта	
Этаж расположения / Этажность секции дома	2/4

Показатель	Описание или характеристика показателя
Основные параметры квартиры, в т.ч.	
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Соответствует
План квартиры по документам БТИ	
Вид из окон	Во двор
Уровень и характеристика отделки помещений	Без отделки
Следы протечек	Не обнаружено
Ликвидность Объекта экспертизы	Средняя
Разрешенное использование	Жилое
Текущее использование	Жилое

Рис. 7.5.1 Данные, согласно сайту <https://rosreestr.gov.ru/>

Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении N 1 к отчету.

Выводы

- Объект оценки представляет собой квартиру с кадастровым номером 50:12:0080409:1315, площадью 80,4 кв. м, расположенной на этаже N2 многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г.о. Мытищи, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв. 30, принадлежащей ООО «СБК ПАРИТЕТ» (ОГРН 1167746737102).
- Состояние помещения можно охарактеризовать как «без отделки».
- Объемно-планировочные и конструктивные характеристики Объекта оценки отвечают требованиям для жилой функции – этаж расположения, планировка.

7.5.1. Позиционирование Объекта оценки

Позиционирование объекта – определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать Объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

Объект оценки представляет собой имущественные права на квартиру с кадастровым номером 50:12:0080409:1315, площадью 80,4 кв. м, расположенной на этаже N2 многоквартирного жилого дома по

адресу: Московская область, г.о. Мытищи, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв. 30, принадлежащей ООО «СБК ПАРИТЕТ» (ОГРН 1167746737102).

Квартира располагается на 2 этаже жилого малоэтажного дома. Окружение представлено объектами недвижимости преимущественно жилого и общественно-делового и социального назначения.

Таким образом, Объект оценки можно позиционировать как объект жилого назначения.

8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

8.1. Процесс оценки включает следующие действия⁶

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

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

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Применительно к оценке Объекта оценки рассматриваются три классических подхода (затратный, доходный и сравнительный). Описание каждого подхода, исходные данные, допущения, результаты расчетов, либо обоснования отказа от применения подхода содержатся в соответствующих разделах Отчета.

8.2. Дата проведения оценки, периоды выполнения работ и составления отчета

Дата проведения оценки	– 19.10.2023 года.
Дата осмотра	- 20.10.2023 года
Дата составления отчета	– 20.10.2023 года.

В соответствии со Стандартами оценки, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

⁶ Источник: Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (Приложение № 3 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200).

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.⁷

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

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

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

9.1. Теоретические основы сравнительного подхода

Сравнительный подход⁸ представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

⁷Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200).

⁸Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200)

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

Например, единицами сравнения являются:

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

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них; 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

Оценщик, проанализировав рынок продажи объектов, аналогичных оцениваемым Объектам и пришел к выводу, что в открытых общедоступных источниках информации представлено достаточное количество предложений к продаже встроенных помещений, аналогичными оцениваемому по функциональному использованию и сопоставимых по своим характеристикам.

Таким образом, при определении рыночной стоимости объектов оценки сравнительный подход был применен в полном объеме.

9.2. Теоретические основы доходного подхода

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

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

Объектом оценки является квартира. Предполагаемое использование объекта совпадает с его наиболее эффективным использованием – для проживания.

Таким образом, учитывая факты и выводы, изложенные выше, доходный подход не применяется.

9.3. Теоретические основы затратного подхода

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

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются стоимость замещения и износ, а также стоимость земли. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов с незначительным износом, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Объект оценки представляет собой встроенное помещение.

Таким образом, учитывая факты и выводы, изложенные выше, Оценщик решил отказаться от использования затратного подхода в рамках проводимой оценки.

9.4. Согласование результатов и заключение о стоимости

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Краткий обзор социально-экономического развития Российской Федерации на январь – август 2023 года⁹

I		ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ							
		<i>I полугодие 2023 г.</i>		<i>В % к I полугодю 2022 г.</i>		<i>Справочно I полугодие 2022 г. в % к I полугодю 2021 г.</i>			
Валовой внутренний продукт, млрд рублей		75391,5 ¹⁾		101,6		99,1			
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей		11625,7		107,6		107,6			
Реальные располагаемые денежные доходы				104,7 ²⁾		101,0			
1) Первая оценка. 2) Оценка.									
	<i>Август 2023 г.</i>	<i>В % к августу 2022 г.</i>		<i>Инварь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г.</i>		<i>Справочно август 2022 г. в % к августу 2021 г.</i>		<i>январь-август 2022 г. в % к январю-августу 2021 г.</i>	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		107,3	103,9	104,2		99,3	103,8	100,3	
Индекс промышленного производства		105,4	102,0	103,0		100,7	101,6	101,9	
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	946,1	93,2	115,6	97,6		115,4	120,1	109,2	
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	10,2	112,3	129,2	100,7		107,9	113,2	133,3	
Грузооборот транспорта, млрд т·км	462,8	100,4	102,8	98,4		96,3	101,9	99,5	
в том числе железнодорожного транспорта	218,3	98,6	99,2	101,2		100,0	103,4	100,7	
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4168,7	111,0	103,2	103,7		90,6	103,0	95,5	
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1263,9	105,2	104,8	104,2		105,3	104,7	107,1	
Индекс потребительских цен		105,2	100,3	105,3		114,3	99,5	114,4	
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,6	104,4	96,7		103,7	98,9	117,7	
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,3	79,4	99,7	81,9		85,1	98,5	78,9	
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	72,8	97,4	76,6		67,3	97,8	43,1	
	<i>Июль 2023 г.</i>	<i>В % к июлю 2022 г.</i>		<i>Инварь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г.</i>		<i>Справочно июль 2022 г. в % к июлю 2021 г.</i>		<i>январь-июль 2022 г. в % к январю-июлю 2021 г.</i>	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:									
номинальная, рублей	71419	113,9	92,9	112,9		111,4	93,1	112,6	
реальная		109,2	92,3	107,1		96,8	93,5	98,4	

Рис. 10.1.1

Объем ВВП России за II квартал 2023 г. составил в текущих ценах 39392,4 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2022 г. составил 104,9%. Индекс дефлятор ВВП за II квартал 2023 г. по отношению к ценам II квартала 2022 г. составил 102,8%.

Объем ВВП России за I полугодие 2023 г. составил в текущих ценах 75391,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2022 г. составил 101,6%. Индекс дефлятор ВВП за I полугодие 2023 г. по отношению к ценам I полугодия 2022 г. составил 101,8%.

⁹ Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf>

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в августе 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,3%, в январе-августе 2023 г. - 104,2%.

Индекс промышленного производства в августе 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,4%, в январе-августе 2023 г.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2023 г. составил 1372,4 млрд рублей, или 108,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2023 г. - 8286,8 млрд рублей, или 108,8%.

Оборот розничной торговли в августе 2023 г. составил 4168,7 млрд рублей, или 111,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2023 г. - 29907,0 млрд рублей, или 103,7%

Оборот оптовой торговли в августе 2023 г. составил 12195,2 млрд рублей, или 123,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-августе 2023 г. - 84811,0 млрд рублей, или 106,1%. На долю субъектов малого предпринимательства в августе 2023 г. приходилось 29,4% оборота оптовой торговли.

В августе 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 101,1%, услуги - 99,7%

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 104,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 112,8%, в обрабатывающих производствах - 102,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 101,1%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2023 г. составила 71419 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 13,9%.

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в августе 2023 г. составил 61,3%.

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в августе 2023 г. составил 3,0% (без исключения сезонного фактора).

10.2. Итоги социально-экономического развития Московской области за 1 квартал 2023 г.¹⁰

Московская область занимает 2 место по численности населения (8,6 млн. человек на 01.01.2023 с учетом итогов ВПН-2020, или 5,9% от общей численности населения страны) и 3 место – по объему ВРП (по итогам 2021 года – 6,8 трлн. рублей, или 5,6% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации).

По итогам I квартала 2023 года в Московской области наблюдался рост:

- промышленного производства - на 3,7%, в частности, обрабатывающих отраслей – на 4,3% (по объемам – 3 и 2 место в России соответственно);
- уровня среднемесячной заработной платы – на 11,9%;
- среднесписочной численности работников – на 0,8%.

При этом в сельском хозяйстве, строительстве и на товарном рынке отмечена отрицательная динамика:

- производство продукции сельского хозяйства – снизилось на 3,7%;
- объем строительных работ –на 15,6% (2 место по объему);
- ввода жилья – на 36,1% (1 место по объему); розничный товарооборот – на 13,7% (2 место по объему);

¹⁰Источник: Приложение (mosreg.ru)

- оборот оптовой торговли – на 13,3% (3 место по объему);
- объема платных услуг – на 1,4% (3 место по объему);
- оборот общественного питания – на 2,4% (3 место по объему).

В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 10,71% к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 7,31%, непродовольственные – на 10,25%, услуги – на 15,32%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец марта 2023 года составила 16 тыс. человек, что на 18,2% ниже уровня конца марта прошлого года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,39% от численности рабочей силы.

Развитие промышленного производства. Промышленность формирует почти четверть валового регионального продукта Московской области (23,2% добавленной стоимости по итогам 2021 года).

В I квартале 2023 года индекс промышленного производства составил 103,7%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 79,5%, обрабатывающих производствах – 104,3%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 100,3%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 100,1%.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 1 139,3 млрд. рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции по которым в I квартале 2023 года составил 3,5 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 86,1%, или 980,4 млрд. рублей).

В I квартале 2023 года объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 121,9 млрд. рублей, в том числе 57,8 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 51,4 млрд. рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 12,7 млрд. рублей – на производство и распределение газообразного топлива.

Объем выполненных работ и услуг по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 33,5 млрд. рублей, в том числе по забору, очистке и распределению воды – 5,7 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 4,7 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 23 млрд. рублей, предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – 0,1 млрд. рублей.

Развитие сельского хозяйства. Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в I квартале 2023 года составил 96,3%.

За I квартал 2023 года хозяйствами всех категорий произведено 178,8 тыс. тонн молока (96,6% к уровню I квартала 2022 года), 75,9 тыс. тонн скота и птицы на убой (91,3%), 45,4 млн. штук куриных яиц (122,5%).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном периоде составил 2 162 килограмма против 2 118 килограмм в I квартале 2022 года (рост на 2,1%). По объему производства молока Московская область занимает 3-е место в ЦФО и 12-е место в РФ.

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий в отчетном периоде снизилось на 1,7% (194,1 тыс. голов, из них 93,6 тыс. голов коров), свиней – на 6,9% (327 тыс. голов), овец и коз – на 1,2% (78,8 тыс. голов), птицы – на 11,2% (10,8 млн. голов).

Инвестиции. По итогам I квартала 2023 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно соответствующего уровня 2022 года снизился на 12,6% и составил 223,9 млрд. рублей. По данному показателю Московская область занимает 4 место в Российской Федерации (1 место – г. Москва, 2 место – ХМАО, 3 место – ЯНАО).

Уход иностранных инвесторов, приостановка инвестиционной деятельности компаниями в связи с санкционными ограничениями в целом изменили видовую структуру инвестиций. Доля инвестиций в машины и оборудование выросла до 41,6% против 37,3% в I квартале 2022 года. А инвестирование в недвижимость сократилось с 56,7% до 54,2%.

Строительство. В I квартале 2023 года отмечено снижение деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 123,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 15,6% ниже уровня предыдущего года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 14,3 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 4,1 млн. кв. метров.

За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 32,3 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 3 млн. кв. метров, что на 36,1% меньше, чем в I квартале предыдущего года, что объясняется высокой базой 2022 года. При этом организациями-застройщиками возведено 116 жилых зданий, населением построено 14 тыс. жилых домов, из них 4,2 тыс. домов – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

По вводу жилья Московская область традиционно занимает 1 место в стране.

Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населением жилья составил 2,2 млн. кв. метров (или 35,6% от общего объема введенного жилья).

Потребительский рынок. В структуре валового регионального продукта почти четверть добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (22,2% по итогам 2021 года).

Оборот розничной торговли Московской области в I квартале 2023 года составил 806,8 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 13,7% ниже соответствующего уровня 2022 года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (1 400,2 млн. рублей).

В общем объеме оборота розничной торговли 77,1% приходилось на крупные организации, 11,5% – на малые предприятия, включая микропредприятия, 9,1% – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок, 1% – на субъекты среднего предпринимательства, 1,3% – на розничные рынки и ярмарки.

Доля продаж через интернет при этом составила 10,6% от общего оборота розничной торговли в I квартале 2023 года (прирост на 2,2 п.п. к аналогичному уровню 2021 года).

В товарной структуре оборота 50,7% занимали непродовольственные товары (снижение на 21,9% к уровню I квартала 2022 года в сопоставимых ценах) и 49,3% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (снижение на 4%).

В I квартале 2022 года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 195,4 млрд. рублей, что на 1,4% ниже уровня 2021 года.

Наибольший спад отмечен по следующим видам услуг:

- телекоммуникационные (4,3% от общего объема платных услуг) – на 16,8%;
- бытовые (15,1%) – на 10,8%;
- медицинские (8,5%) – на 6,8%;
- гостиничные (2%) – на 6,7%;

- туристические (0,7%) – на 7,9%;
- образовательные (6,5%) – на 4,3%;
- транспортные (8,5%) – на 4%.

При этом жилищные услуги (9,3% от общего объема услуг) выросли на 2,3%, услуги специализированных коллективных средств размещения (2%) – на 0,9%, юридические услуги (1,1%) – на 7%, спортивные (1,1%) – на 0,6%, услуги учреждений культуры (0,9%) – на 4,6%.

По сравнению с уровнем I квартала 2022 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 10,7%, в том числе продукты питания подорожали на 7,3%, непродовольственные товары – на 10,3%, услуги – на 15,3%.

Рынок труда, занятость и заработная плата. Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы – 4,2 млн. человек.

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в I квартале 2023 года составила 2,4 млн. человек, что на 0,8% выше уровня 2021 года.

Наибольшая доля работников (20,1% из общей численности) заняты в обрабатывающих отраслях, 18,7% – в торговле, по 8,2% – в транспортировке и хранении грузов и в образовании, 7,8% – в здравоохранении и социальных услугах, 5,9% – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

Уровень общей безработицы по методологии МОТ в Московской области в среднем за I квартал 2023 года составил 2,9%, что ниже среднероссийского значения на 0,6 п.п. (3,5%).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец марта 2023 года составил 0,39% (в среднем по России – 0,7%).

В I квартале 2023 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 74 465,6 рубля, что выше соответствующего уровня 2022 года на 11,9%.

На протяжении восьми лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая г. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (119,9 тыс. рублей), организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (104,7 тыс. рублей), профессиональную, научную и техническую деятельность (100,8 тыс. рублей). Выше среднеобластного уровня заработная плата сложилась также в транспортировке и хранении (81,9 тыс. рублей), добыче полезных ископаемых (81,9 тыс. рублей) и обрабатывающих производствах (77,3 тыс. рублей).

10.3. Рынок вторичной недвижимости Московской области¹¹

По итогам июня 2023 года средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья в Московской области составила 151 250 рублей, что всего лишь на 0,3% больше, чем в конце 2022 года. Другими словами, за последние полгода цены почти не изменились.

По мнению аналитиков, именно недорогое жилье тянет вверх вторичный рынок недвижимости за МКАД, а более дорогие (пусть и ненамного) сегменты не показывают никакой активности – цены не двигаются вообще или уходят в минус.

В Подмоскowie старый советский фонд подорожал на 1-1,4%, в то время как современные монолитно-кирпичные дома прибавили только 0,4%, а современные панельные (в области они в среднем дороже монолитно-кирпичных) подешевели на 0,3%».

Динамика цен по географии в Подмоскowie была следующей: дальние зоны Московской области подорожали за шесть месяцев на 2%, тогда как прилегающие к МКАД – подешевели на 0,3%.

Цены на жилье

Цены на жилье в Московской области находятся под давлением падения платежеспособного спроса, большого объема возводимого жилья и удорожания ипотечных кредитов.

При этом вторичный рынок выглядит более привлекательно для покупателей из-за сложившегося в результате массовой дешевой постпандемийной ипотеки дисконта в стоимости квадрата по отношению к новостройкам. В такой ситуации квартиры старого советского жилищного фонда остаются для многих единственным возможным решением квартирного вопроса именно из-за минимальной стоимости, объясняет эксперт.

Что касается факторов роста рынка жилья в Подмоскowie, то определяющими будут реально располагаемые доходы населения и конфигурация программ господдержки.

Темпы роста цен на вторичном рынке жилой недвижимости в РФ продолжают проседать с весны 2022 года и приближаются к «окунулевым» значениям.

Вследствие введения Банком России ряда ограничений ипотечных программ со сверхнизкими процентными ставками и прогнозом ужесточения такой политики регулятора динамика цен на жилую недвижимость, в том числе на вторичном рынке жилья Подмоскowie, с большой долей вероятности будет снижаться.

Цены на новостройки, скорее всего, в среднесрочной перспективе останутся стабильными, так как снижение цен на первичном рынке не в интересах девелоперов. Застройщики не пойдут сейчас на снижение цен, поскольку «первичка» для многих обеспеченных граждан традиционно является объектом инвестиций. Впрочем, по данным Банка России, по итогам 1-го квартала 2023 года разрыв цен между первичным и вторичным рынком жилья увеличился до 40%. Фактически это означает, что покупатели уйдут на вторичный рынок.

С точки зрения недопущения раздувания «пузыря» на ипотечном рынке и снижения доли закредитованного населения жесткая политика Банка России оправдана.

При этом надо помнить, что ипотечное кредитование в принципе является чуть ли ни единственным способом приобрести жилье «здесь и сейчас» для граждан, не имеющих возможности купить квартиру, используя исключительно свои накопления.

По этой причине значительная часть ипотечных заемщиков готова на текущие условия предоставления жилищных кредитов, зачастую переплачивая банку к концу срока ипотечного кредита 2/3 первоначальных стоимости квартиры.

¹¹ <https://riamo.ru/article/654251/rynok-vtorichnogo-zhilya-v-podmoskove-chto-proishodit-s-tsenami-v-2023-godu-i-chto-budet-dalshhe#:~:text=%D0%9F%D0%BE%20%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B0%D0%BC%20%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D1%8F%202023%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0,%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0%20%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%8B%20%D0%BF%D0%BE%D1%87%D1%82%D0%B8%20%D0%BD%D0%B5%20%D0%B8%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%81%D1%8C>

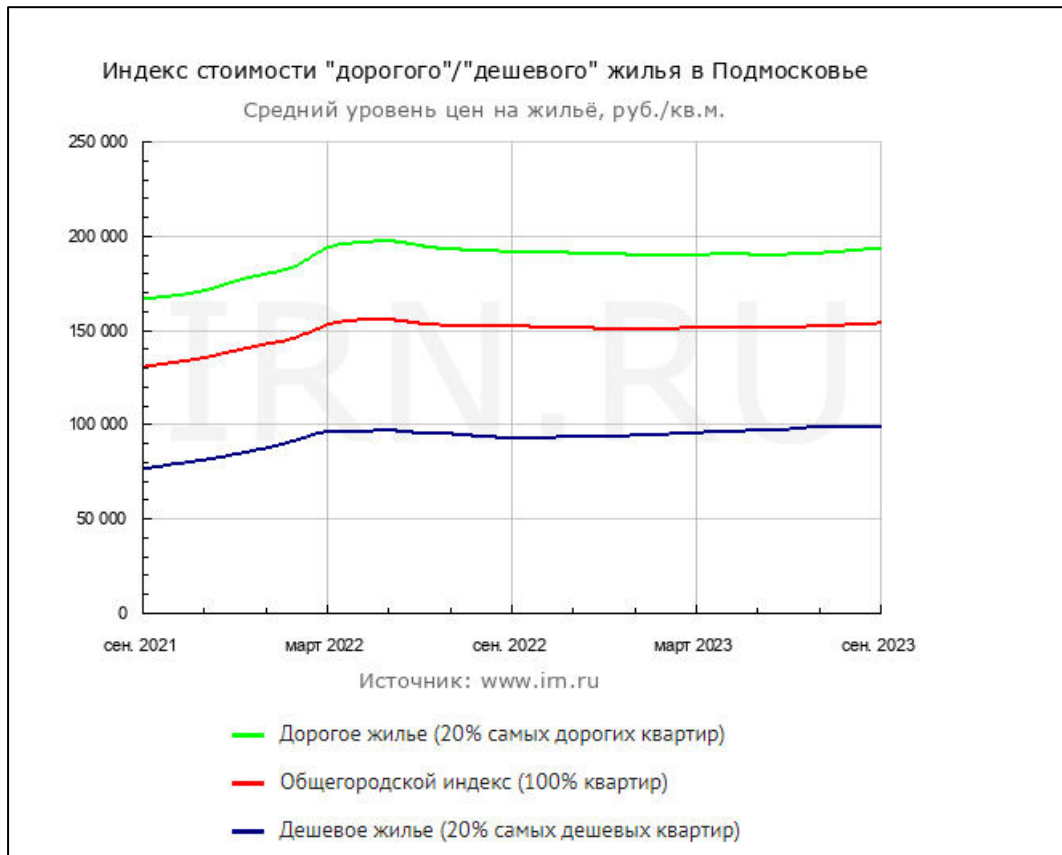
Уровень цен¹²

Рис. 10.3.1 Соотношение цен «дорогого» и «дешевого» жилья

Выводы

- Цены на жилье в Московской области находятся под давлением падения платежеспособного спроса, большого объема возводимого жилья и удорожания ипотечных кредитов.
- Темпы роста цен на вторичном рынке жилой недвижимости в РФ продолжают проседать с весны 2022 года и приближаются к «окопучевым» значениям.
- Уровень «дорогих» квартир находится в диапазоне от 160 000 руб./кв.м. до 200 000 руб./кв.м, «средних» на уровне 130 000 руб./кв.м до 150 000 руб./кв.м и «дешевое жилье» на уровне от 70 000 руб./кв.м. до 100 000 руб./кв.м.

¹² <https://www.irm.ru/gd/podmoskovie/po-klassam-zhiliya/#begin>

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических 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 жилого помещения.

Вывод: таким образом, в результате проведенного анализа НЭИ, наиболее эффективным вариантом использования является использование в качестве жилья.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

12.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Стоимость продажи квартиры была определена в рамках сравнительного подхода. Для применения сравнительного подхода Оценщик произвел анализ сегмента рынка малоэтажной недвижимости жилого назначения в ЖК «Болтино», отобрал наиболее сопоставимые по своим ценообразующим факторам аналоги к Объекту оценки и проанализировал данные о стоимости. На рынке жилой недвижимости анализируемого района представлено достаточно аналогов трехкомнатных квартир близких по качественным характеристикам к оцениваемому Объекту. Перечень подобранных аналогов представлен в описании объектов - аналогов.

Табл. 12.1.1

Показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Наименование ЖК	ЖК «Болтино»	ЖК «Болтино»	ЖК «Болтино»	ЖК «Болтино»	ЖК «Болтино»	ЖК «Болтино»	ЖК «Болтино»
Адрес	Московская область, Мытищинский район, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв.30	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 11	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 7	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 3	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 9	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 7	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 3
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Площадь, кв. м	80,4	80,9	79,9	80,0	79,0	79,7	79,7
Количество комнат	3	3	3	3	3	3	3
Этаж расположения/этажность здания	2/4	3/4	2/4	2/4	2/4	4/4	4/4
Технология строительства	Каркасно-монолитная	Каркасно-монолитная	Каркасно-монолитная	Каркасно-монолитная	Каркасно-монолитная	Каркасно-монолитная	Каркасно-монолитная
Срок строительства	Дом сдан	Дом сдан	Дом сдан	Дом сдан	Дом сдан	Дом сдан	Дом сдан
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	7 375 620	7 346 040	7 353 180	7 405 200	6 980 000	6 971 700
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	91 170	91 940	91 915	93 737	87 578	87 474
Источник информации	-	https://mytishchi.cian.ru/sale/fat/293095120/	https://mytishchi.cian.ru/sale/fat/293095118/	https://mytishchi.cian.ru/sale/fat/271357828/	https://mytishchi.cian.ru/sale/fat/293295497/	https://mytishchi.cian.ru/sale/fat/292330332/	https://mytishchi.cian.ru/sale/fat/292789289/

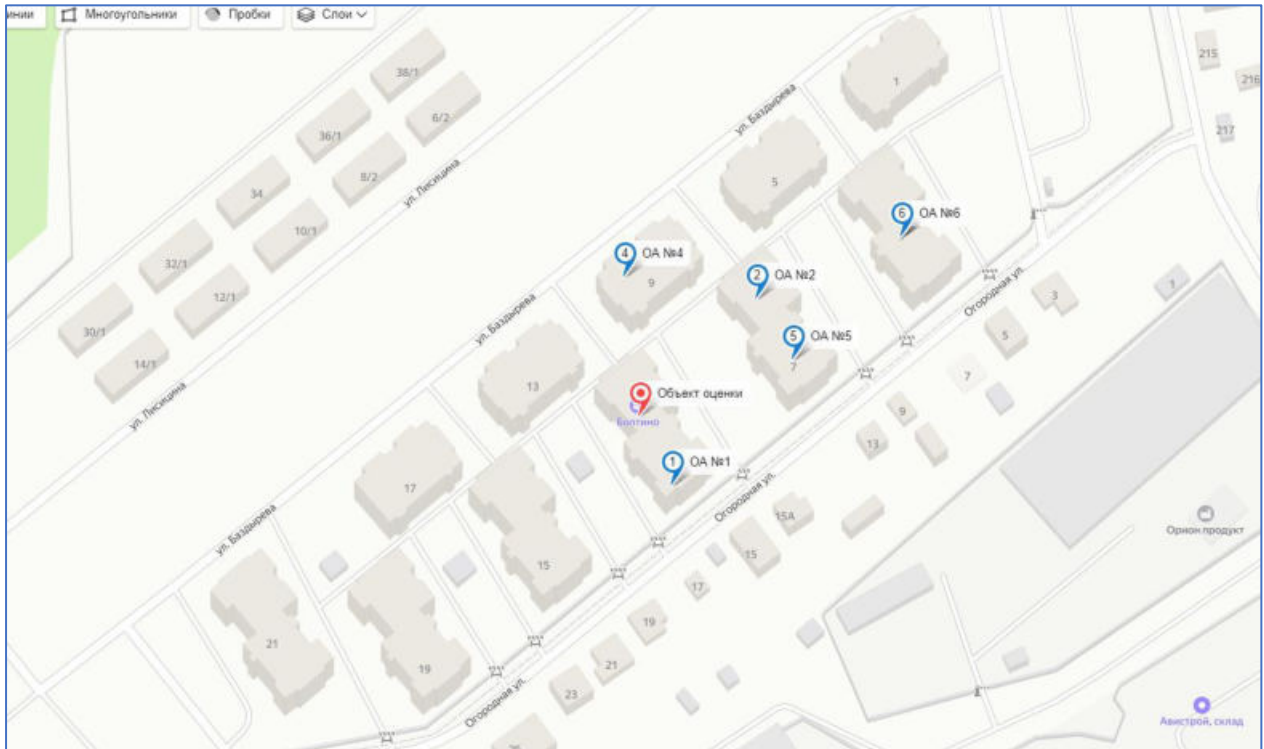


Рис. 12.1.1 – Расположение Объекта оценки и Объектов-аналогов

Корректировки по первой группе (первым четырем элементам сравнения) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена). Расчеты и объяснения корректировок представлены далее.

Поправка на передаваемые права. В качестве передаваемого права по всем сделкам выступает право собственности на объект недвижимости, поэтому корректировка на условия передачи прав не проводилась.

Поправка на условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования - поправки не требуется.

Поправка на условия продажи. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных (к типично рыночным) условиях продажи аналогов - поправки не требуется.

Поправка на состояние рынка (дату сделки). По данным источников информации все аналоги были актуальны на дату оценки, поэтому поправки на дату сделки не требуются.

Корректировка на тип сделки. Отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Цена реальной сделки может отличаться от цены предложения за счет торга между покупателем и продавцом при достижении итоговой цены.

Величина скидки на торг была определена на основании данных исследований, проведенные Ассоциацией развития рынка недвижимости <https://statielt.ru/>¹³, согласно которым имеют место следующие значения корректирующих коэффициентов:

¹³ Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3309-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2023>

Табл. 12.1.2

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по кв. м ²	По регионам ²		
				А группа	Б группа	В группа
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,95	0,94	0,95	0,95	0,94
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,94	0,93	0,94	0,94	0,93
Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,91	0,93	0,92	0,93	0,92	0,92
Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,93	0,91	0,92	0,91	0,91
Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,95
Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94
Парковочное место, машино-место	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94

Поправка применяется для группы А.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Согласно таблице, средняя скидка на торг для квартир вторичного рынка, расположенных в г. Мытищи, которые относятся к группе А, площадью до 100 кв. м составляет -6%.

Порядок проведения корректировок цен продаж и результаты расчетов приведены в таблице далее.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Табл. 12.1.3

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Адрес	Московская область, Мытищинский район, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв.30	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 11	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 7	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 3	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 9	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 7	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 3
Цена предложения, руб./кв.м	-	91 170	91 940	91 915	93 737	87 578	87 474
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		91 170	91 940	91 915	93 737	87 578	87 474
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		91 170	91 940	91 915	93 737	87 578	87 474
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		91 170	91 940	91 915	93 737	87 578	87 474
Состояние рынка (дата предложения, сделки)	Октябрь 2023	Октябрь 2023	Октябрь 2023	Октябрь 2023	Октябрь 2023	Октябрь 2023	Октябрь 2023
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		91 170	91 940	91 915	93 737	87 578	87 474
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		85 699	86 424	86 400	88 113	82 324	82 226

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Для проведения корректировок по вторым пяти элементам сравнения, т.е. физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты собственности, не связанные с недвижимостью (в данном случае не производится, так как в цены объектов аналогов и Объекта экспертизы не включается цена каких-либо других компонентов собственности, не связанных с недвижимостью, напр. оборудования), используется техника качественных корректировок.

Для определения рыночной стоимости одного кв. м оцениваемого объекта в результате проведения корректировок по второй группе элементов сравнения Оценщик сформулировал наименование ценообразующих факторов, по которым производится сравнение объекта-аналога и Объекта оценки, следующим образом:

- Площадь квартиры, кв. м;
- Этаж расположения;

Объекты-аналоги, как и Объект оценки являются трёхкомнатными жилыми квартирами, располагающимися в ЖК «Болтино», без отделки. Корректировки на данные параметры не проводились.

Поправка на площадь квартиры

Для проведения данной корректировки использовались данные исследований Ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>)¹⁴.

Для расчета поправки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, тип, класс качества, состояние, качество отделки, качество коммуникаций).

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных квартир показало, что зависимость удельной рыночной стоимости квартир от общей (приведенной) площади квартир выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

¹⁴ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/306-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2023-g/3245-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-10-2023-goda>

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,733$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{0,12}$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

Таким образом, корректировка на площадь рассчитана в таблице далее.

Табл. 12.1.4

Объекты аналогии/характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Общая площадь, кв.м	80,4	80,9	79,9	80,0	79,0	79,7	79,7
Корректировка		0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,2%	-0,1%	-0,1%

Поправка на этаж расположения квартиры

Одним из факторов, влияющих на стоимость недвижимости, является этаж расположения. Стоимость помещений, расположенных на первом или последнем этажах, обычно ниже стоимости помещений на средних.

Величина поправки на этаж была определена на основании данных исследований, проведенные Ассоциацией развития рынка недвижимости <https://statrielt.ru/>, согласно которым имеют место следующие значения корректирующих коэффициентов:

Табл. 12.1.5

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,91	1,02	0,95
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,88	0,98	0,92
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,07	1,03
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	0,97	0,94
8	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	5,1%	10,1%	7,2%

Расчет весовых коэффициентов¹⁵

Применим математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производим расчет по следующей формуле:

¹⁵ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3304-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+...+1/(|S_n|+1)}$$

Где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_{1...n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога;

Чем больше корректировка, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается

Величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и+1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Порядок проведения корректировок по второй группе элементов и результаты расчетов отдельно для каждого оцениваемого помещения по отдельности, приведены в таблице далее.

Корректировка по второй группе элементов сравнения

Табл. 12.1.6

Показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Адрес	Московская область, Мытищинский район, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв.30	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 11	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 7	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 3	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 9	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 7	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 3
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	7 375 620	7 346 040	7 353 180	7 405 200	6 980 000	6 971 700
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	91 170	91 940	91 915	93 737	87 578	87 474
Источник информации	-	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/293095120/	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/293095118/	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/271357828/	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/293295497/	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/292330332/	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/292789289/
Корректировка на торг, %	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	85 699	86 424	86 400	88 113	82 324	82 226
Корректировка на площадь, %	-	0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,2%	-0,1%	-0,1%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	85 763	86 359	86 348	87 927	82 237	82 140
Коэффициент этажа расположения	1	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94
Корректировка на этаж расположения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,4%	6,4%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	85 763	86 359	86 348	87 927	87 487	87 383
Рыночная цена реализации, руб./кв. м (НДС не облагается)	86 878	2%					
Минимум		85 763					
Максимум		87 927					
Рыночная цена реализации, руб. (НДС не облагается)		6 984 975					
Рыночная цена реализации (округленно), руб. (НДС не облагается)		6 985 000					

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет округленно: **6 985 000 руб.**

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных величин рыночных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение рыночной стоимости на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В рамках настоящей работы расчет рыночной стоимости Объекта оценки производился с использованием одного подхода: сравнительного, таким образом согласование не требуется.

Табл. 12.1.1

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.			Согласованная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.
	Затратный	Доходный	Сравнительный		
	Веса				
	0,0	0,0	1,0		
Нежилое помещение	Не применялся	Не применялся	6 984 975	6 984 975	6 985 000

Таким образом, на основании приведенных в отчете фактов, анализа и расчетов, Оценщик пришел к выводу, что согласованная стоимость имущественных прав на квартиру с кадастровым номером 50:12:0080409:1315, площадью 80,4 кв. м, расположенной на этаже N2 многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г.о. Мытищи, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв. 30, принадлежащей ООО «СБК ПАРИТЕТ» (ОГРН 1167746737102), по состоянию на дату оценки 19.10.2023 года, округленно составляет

6 985 000

(Шесть миллионов девятьсот восемьдесят пять тысяч) руб.

14. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- расчетная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки.

На основании приведенных в отчете фактов, анализа и расчетов, Оценщик пришел к заключению, что стоимость имущественных прав на квартиру с кадастровым номером 50:12:0080409:1315, площадью 80,4 кв. м, расположенной на этаже N2 многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г.о. Мытищи, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв. 30, принадлежащей ООО «СБК ПАРИТЕТ» (ОГРН 1167746737102), по состоянию на дату оценки 19.10.2023 года,

6 985 000

(Шесть миллионов девятьсот восемьдесят пять тысяч) руб., НДС не облагается¹⁶

Ответственные исполнители:

Оценщик:

Пирушин Вадим Александрович, оценщик 1 категории

Генеральный директор ООО «НЭКСО»:

Пирушин Вадим Александрович



¹⁶ В соответствии с п/п. 22, п. 3, ст. 149 Налогового Кодекса РФ

Приложение N 1
Фотографии Объекта оценки



Фото N 1. Общий вид дома



Фото N 2. Общий вид дома

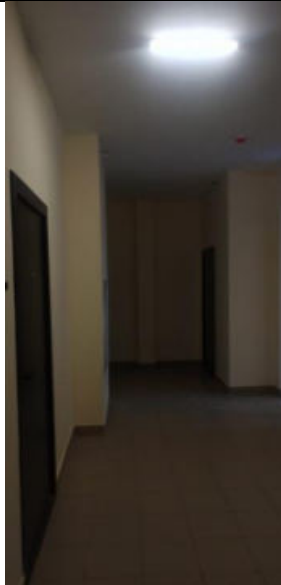


Фото N 3. Подъезд внутри



Фото N 4. Входная дверь



Фото N 5. Общий вид состояния помещения



Фото N 6. Общий вид состояния помещения



Фото N 7. Общий вид состояния помещения



Фото N 8. Общий вид состояния помещения



Фото N 9. Общий вид состояния помещения

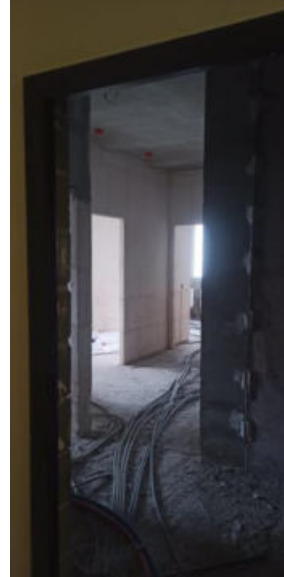


Фото N 10. Общий вид состояния помещения

Приложение N 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ



190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, оф. 101
www.cpa-russia.org

phone/fax: +7 (812) 245-39-65
Info@cpa-russia.org



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**СООБЩЕСТВО
ПРОФЕССИОНАЛОВ
ОЦЕНКИ**

№ 0009 от 20 ноября 2009 года
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка
из реестра саморегулируемой
организации оценщиков**

№0391

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

ООО «НЭКСО»

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

о том, что Пирушин Вадим Александрович

(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 20.11.2009 года за регистрационным №0205, право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Номер квалификационного аттестата: 019436-1

Дата выдачи: 20.05.2021

Окончание срока действия: 20.05.2024

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости

Номер квалификационного аттестата: 021788-3

Дата выдачи: 18.06.2021

Окончание срока действия: 18.06.2024

Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13.03.2023 года

Дата составления выписки 13.03.2023 года

Директор



А.Н. Луняк

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 54
К ДОГОВОРУ №433-191-126879/21 ОТ «13» ДЕКАБРЯ 2021 Г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-126879/21 от «13» декабря 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования и не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (далее – Страхователь) Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Грязцова, д. 5
СТРАХОВЩИК:	СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик) 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ИНН 7705042179 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Пирушин Вадим Александрович 195220, г. Санкт-Петербург, пр-кт Науки, д. 17, корп. 2, кв. 155 40 11 431023, выдан ТП №11 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не гор. Санкт-Петербурга, 11.01.2012 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО Ассоциация оценщиков «СПО», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С 01.01.2023г. 31.12.2023обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. Страховая защита по Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Застрахованного лица, имевших место в течение Периода страхования.
ФРАНШИЗА:	По условиям Договора страхования франшиза не установлена
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 30000000 рублей.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования.



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  М.П.
(Розулина О.В.,
начальник отдела страхования ответственности
филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербург,
действующий на основании доверенности
№ 8746090-191/22 от 11.01.2022г.)



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, литера Б, офис 101
Почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, ОПС №31, а/я 409

тел./факс: +7 (812) 245-39-65
www.cpa-russia.org

e-mail: info@cpa-russia.org
Skype: cpa-russia-conf

Исх. №1128 от 30.06.2021

по месту требования

Информационная выписка

Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» настоящим подтверждает, что оценщик:

Пирушин Вадим Александрович

Включен в реестр членов саморегулируемой организации, регистрационный №0205 от 20.11.2009 г., является членом СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

На основании предоставленных оценщиком данных, в соответствии с положением ст. 24 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- 1) **Диплом о проф. образовании:** Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского инженерно-экономического университета
Номер диплома: 370238
Дата: 23.05.2003
Повышение квалификации: ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов»
Дата выдачи: 30.05.2006
Количество учебных часов: 104
Институт управления и экономики
Дата выдачи: 27.12.2000
Количество учебных часов: 164
- 2) **Квалификационный аттестат оценщика:**
Номер квалификационного аттестата: 019436-1
Дата выдачи: 20.05.2021
Окончание срока действия: 20.05.2024
Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости

Номер квалификационного аттестата: 004530-3
Дата выдачи: 13.03.2018
Окончание срока действия: 13.07.2021
Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса
- 3) Общий трудовой стаж: с 01.08.1983 года.
Стаж оценочной деятельности: с 01.12.2000 года.
- 4) На основании ежегодного предоставления сведений о деятельности, в период с 2019 по 2020 гг., оценщик подписал:
В 2019 году:
- 18 отчетов об оценке в отношении недвижимости и бизнеса.
В 2020 году:
- 115 отчетов об оценке в отношении недвижимости и бизнеса.

- 5) За период членства в отношении оценщика было проведено четыре плановых проверки, последняя осуществлялась в ноябре 2018 года. По результатам проверок нарушений не установлено.

СРО Ассоциация оценщиков «СПО» подтверждает отсутствие в период с даты включения Пирушина В.А. в Реестр членов Ассоциации по 30.06.2021 г. жалоб, обращений по поводу нарушений законодательства об оценочной деятельности Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО» при осуществлении данным оценщиком профессиональной деятельности, взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности.

В отношении оценщика в настоящее время мер дисциплинарного воздействия не применено.

Директор



А.Н. Луняк

Исполнитель: Сыч Н.В.
Телефон: (812) 245-39-65





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

**ПОЛИС
 к договору страхования гражданской ответственности организации,
 заключающей договоры на проведение оценки № 922/2395365883**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (17105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный вытер.г., Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «08» июля 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая экспертиза собственности» Юридический адрес: 197342, Санкт-Петербург, Лисичанская ул., д. 6, лит. А, оф. 56 ИНН/КПП 7810206482 / 781401001 р/с 40702810294510001785 в Северо-Западном Филиале ПАО РОСБАНК, Санкт-Петербург БИК 044030778
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.07.2023 г. по 24 часа 00 минут 30.06.2024 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 «01» июля 2019 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	101.000.000 (сто один миллион) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2395365883 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

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

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П.

(подпись)



ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-191-120131/22

«09» ноября 2022 г.

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Латарцева Натали Владимировна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 40 14 №140543 выдан ТП № 82 отдела УФМС России по СПб и ЛО в Центральном районе г. СПб 19.10.2001 г.
Адрес регистрации: 191119 г. Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д.11, кв.2
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, 115035, Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2

Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
197110 г. Санкт-Петербург, наб. Песочная, д.40
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «16» ноября 2022 г. по «15» ноября 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 3 300,00 (три тысячи триста рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «25» ноября 2022 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	info@npsko.ru	spbfilial@spb.ingos.ru
телефонная связь:	(812) 334-85-06	78123321010

СТРАХОВАТЕЛЬ: Латарцева Натали Владимировна

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя:
Литарцева И.В.

От Страховщика:
Романов В.И., Главный специалист отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге. Доверенность
№9447660-191/22 от 12.09.2022



Приложение N 3
Документы, предоставленные Заказчиком

В ООО «НЭКСО»

197342, Санкт-Петербург, ул. Лисичанская д. 6 лит. А, оф.52-53.
E-mail: Sold@sold-online.ru

На основании Договора № 20/10-23 от 19.10.2023 г. на оказание услуг оценки квартиры с кадастровым номером 50:12:0080409:1315, площадью 80,4 кв. м, расположенной на этаже № 2 многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г.о. Мытищи, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв. 30, принадлежащей ООО «СБК ПАРИТЕТ» (ОГРН 1167746737102), направляем документы, необходимые для проведения оценки прав (требований).

Также, настоящим подтверждаем, что сведения (информация), содержащаяся в передаваемой документации (материалах), соответствует известным заказчику фактам. Дополнительные пояснения представителей заказчика касательно оцениваемого объекта в письменной или в устной форме просим также считать достоверными.

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН от 17.02.2022.

Представитель ООО «СБК ПАРИТЕТ»
по доверенности


Ю.М. Товчигречко



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
17.02.2022г.			
Кадастровый номер:		50:12:0080409:1315	
Номер кадастрового квартала:	50:12:0080409		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, г.о. Мытищи, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв. 30		
Площадь, м2:	80.4		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	4155457.92		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:12:0080409:1291		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
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:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Громова Титяна Евгеньевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "СБК ПАРИТЕТ", 7714399908		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	С.А. Кустова

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
17.02.2022г.			
Кадастровый номер:		50:12:0080409:1315	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СБК ПАРИТЕТ", ИНН: 7714399908, ОГРН: 1167746737102
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:12:0080409:1315-50/215/2022-1 17.02.2022 12:47:31
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи квартиры, выдан 23.11.2021 Определение Арбитражного суда города Москвы, № А4-69560/2018, выдан 13.09.2021 РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию, № RU50-12-17995-2021, выдан 27.05.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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.	С.А. Кустова

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
17.02.2022г.			
Кадастровый номер: 50:12:0080409:1315		Номер этажа (этажей): 2	
Масштаб 1:200			
полное наименование должности	подпись М.П.		
		С.А. Кустова инициалы, фамилия	

Приложение N 4

Копии интернет-страниц с аналогами, использованными в расчетах Аналоги, используемые для расчета стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода Аналог N 1

https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/293095120/

3-комн. квартира, 80,9 м²

Московская область, Мытищинский район, Болтино д/рпн, ул. Вязовая, 11 На карте
 Мадведово 15 мин.
 М Осташковское шоссе 10 км от МКАД М Алуьевское шоссе 11 км от МКАД

Общая площадь: 80,9 м² Жилая площадь: 47,3 м² Площадь кухни: 13,1 м²
 Этаж: 3 из 4

Продается трехкомнатная квартира общей площадью 80,9 м на 3-м этаже жилого комплекса Болтино. Дом сдан в 2021 году и введен в эксплуатацию. Дом газифицирован. Жилой комплекс состоит из 12 четырехэтажных монолитных домов с вентилируемыми фасадами и дуплексов.

7 375 620 Р

Следить за изменением цены
 Предложить свою цену
 Планиметр, 7 154 300

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр: 91 270 руб/м²
 Условия сделки: свободная продажа
 Ипотека: возможна

+7 965 269-10-26
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если хотите оставить заявку, нажмите нам

Написать

Агентство недвижимости **БЕСТ** на Речном
 Агентство недвижимости
 Деловые контакты

Ректор **Анастасия Козырева**

Восточное Бульвар от ПИК
 Квартиры с отличной панорамой в Восточном микрорайоне. Паркинг и торговля. Прямая продажа! Нету.
 +7 (495) 518-99-40
 Россия, Московская обл., Балашихинский район, д. 17, стр. 1, Балашихинский ООД - ПИК
 Планиметр и проектная документация доступны на сайте: best.cian.ru

Аналог N 2

https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/293095118/

3-комн. квартира, 79,9 м²

Московская область, Мытищинский район, Болтино д/рпн, ул. Вязовая, 7 На карте
 М Осташковское шоссе 10 км от МКАД М Алуьевское шоссе 11 км от МКАД

Общая площадь: 79,9 м² Жилая площадь: 45,8 м² Площадь кухни: 14,9 м²
 Этаж: 2 из 4

Продается трехкомнатная квартира общей площадью 79,9 м на 2-м этаже жилого комплекса Болтино. Дом сдан в 2021 году и введен в эксплуатацию. Дом газифицирован. Жилой комплекс состоит из 12 четырехэтажных монолитных домов с вентилируемыми фасадами и дуплексов.

7 346 040 Р

Следить за изменением цены
 Предложить свою цену
 Планиметр, 7 125 800

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр: 91 940 руб/м²
 Условия сделки: свободная продажа
 Ипотека: возможна

+7 965 269-10-26
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если хотите оставить заявку, нажмите нам

Написать

Агентство недвижимости **БЕСТ** на Речном
 Агентство недвижимости
 Деловые контакты

Ректор **Анастасия Козырева**

Вклад на 3 года
 12,5%
 Открыть вклад
 Минимум 100 000 руб. Срок 3 года. Ставка 12,5% годовых. Комиссия за открытие 0 руб.

ЖК «Первый Ленинский» от ФСК
 Прямая продажа! Нету! с НДС за счет 5%
 +7 (495) 023-22-49
 Региональный ООД - Специализированный застройщик ООО «Спецстрой»

Аналог N 5

https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/292330332/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **РБК**

Недвижимость в Мытищах: Продажа: Продажа 3-комнатной квартиры в Мытищинском районе: д. Болтино: Алтуфьевское шоссе: Осташковское шоссе: метро Медведково: улица Бездарева

Обновлено: вчера, 19:25 358 просмотров, 2 закладки

3-комн. квартира, 79,7 м²

Московская область, Мытищинский городской округ, Болтино деревня, ул. Бездарева, 7 На карте

Медведково 15 мин.

М Осташковское шоссе 10 км от МКАД М Алтуфьевское шоссе 11 км от МКАД

В избранное Сравнить Поделиться

Общая площадь: 79,7 м² Жилая площадь: 46 м² Площадь кухни: 14,8 м²

Этаж: 4 из 4 Год постройки: 2023

Номер лота: вт-0410756

ЖК Болтино - новый современный жилой комплекс в первую очередь отличается удачным расположением. В жилой комплекс входят малоэтажные, до 4-х этажей, монолитно-кирпичные дома и дуплексы, из экологически чистых материалов, по современным технологиям, что позволяет ЖК гармонично вписаться в великолепное природное окружение. Он построен недалеко от столицы - всего в 9 км, в городском округе Мытищи, рядом со знаменитым Клязьминским водохранилищем, а также

6 980 000 Р

Следить за изменением цены

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр: 87 578 р/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 967 166-81-61

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, нажмите «н»

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **ИНКОМ-Недвижимость** Доверьте проверки

ИНВЕТОР **Офис "Академический" Инком-Недвижимость** 11, 70

Вклад на 3 года Реальная доходность от покупки недвижимости **12,5%**

Готовый дом **Медведово** Продажи квартир и домов в готовом доме Бизнес-классе **Медведово** на **Путловской** (проект)

Паркет, — светлая кухня, Ресурсоэффектив и панорамы 360° (Панорама панорамы) «ОСНОВА» СФМ 116774664430, 140202, Московская обл., Волово, с.п.п. Волово, перспективная новая застройка Болтино-Парк в 15 мин. от МКАД, 35

Перейти на сайт

Level Купонпрогулка

Аналог N 6

https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/292789289/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **РБК**

Недвижимость в Мытищах: Продажа: Продажа 3-комнатной квартиры в Мытищинском районе: д. Болтино: Алтуфьевское шоссе: Осташковское шоссе: метро Медведково: улица Бездарева

Обновлено: 2 окт, 23:09 133 просмотра, 3 закладки

3-комн. квартира, 79,7 м²

Московская область, Мытищинский городской округ, Болтино деревня, ул. Бездарева, 3 На карте

Медведково 15 мин.

М Осташковское шоссе 9 км от МКАД М Алтуфьевское шоссе 11 км от МКАД

В избранное Сравнить Поделиться

Общая площадь: 79,7 м² Жилая площадь: 43 м² Площадь кухни: 13 м²

Этаж: 4 из 4

Действует семейная ипотека и господдержка в банки-партнеры! Свободная продажа от собственника! Полная стоимость в договоре. Продается просторная трехкомнатная квартира общей площадью 79,7 кв м в свободной планировке на 4-м этаже нового ЖК "Болтино". Дом сдан 2021 году. Стоимость квартиры предложена со 5% скидкой!! ЖК "Болтино" 9 от МКАД по Осташковскому шоссе, где недавно построили новую развязку, что дает возможность проехать всего за 10 минут без пробок. До ближайшей станции метро Медведково и ж/д

6 971 700 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 762 500

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр: 87 474 р/м²

Условия сделки: свободная продажа

+7 966 049-49-04

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, нажмите «н»

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **БЕСТ на Ренком** Доверьте проверки

ИНВЕТОР **Татьяна Каримова** 50, 1

ЭКОНОМ на общую сумму **СВОБОДНО** от покупки недвижимости

ЖК «Дачники, Гаврово» От 2,4 млн руб. Планировка с отдельной и общей парковкой

+7 (495) 489-28-58

Рекомендованы: ООО СЗ «Инерстон» СФМ 1167746211481, 140202, Московская область, город Волово, Сосновое ул., д. 10/1, Строительный КОУ «Дачники» ПД на кадастровый и кадастр

Перейти на сайт