



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 10286/24-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:
14.10.2024 года

дата составления отчета:
07.11.2024 года

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «НЭКСО»

ЗАКАЗЧИК:
ООО "СБК ПАРИТЕТ"

г. Санкт-Петербург
2024 г.

Генеральному директору ООО «СБК ПАРИТЕТ»

О.А. Гутаровой

Уважаемая Ольга Андреевна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 2 от 06.11.2024 г. к Договору № 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 14.10.2024 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 14.10.2024 года, округленно составляет:

7 356 000

(Семь миллионов триста пятьдесят шесть) 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	7
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
3.1.	Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки	8
3.2.	Специальные допущения	8
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4.1.	Сведения о Заказчике Объекта оценки	9
4.2.	Сведения о Правообладателе	9
4.3.	Сведения об Оценщике	9
5.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	11
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
6.1.	Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	12
6.2.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	12
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.1.	Перечень документов, определяющих качественные и количественные характеристики объекта недвижимости 13	
7.2.	Состав оцениваемых прав	13
7.3.	Анализ местоположения	13
7.3.1.	Краткое описание Мытищинского района Московской области	14
7.4.	Юридические характеристики Объекта оценки	17
7.4.1.	Описание локального местоположения Объекта оценки	17
7.5.	Описание Объекта оценки	19
7.5.1.	Позиционирование Объекта оценки	22
8.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	23
8.1.	Процесс оценки включает следующие действия	23
8.2.	Дата проведения оценки, периоды выполнения работ и составления отчета	23
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
9.1.	Теоретические основы сравнительного подхода	24
9.2.	Теоретические основы доходного подхода	25
9.3.	Теоретические основы затратного подхода	26
9.4.	Согласование результатов и заключение о стоимости	27
10.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
10.1.	Краткий обзор социально-экономического положения Российской Федерации в январе-августе 2024 года	28
10.2.	Итоги социально-экономического развития Московской области за 1 полугодие 2024 г.	30
10.3.	Рынок жилья после отмены льготной ипотеки	34
10.4.	Обзор рынка недвижимости Новой Москвы и Подмосковья по итогам сентября 2024 года	35
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
12.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
12.1.	Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода	39
12.2.	Дополнительная проверка полученных результатов через анализ динамики рынка	45
13.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	47
14.	СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	48
	ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
	ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	51
	ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	58
	ПРИЛОЖЕНИЕ №4 КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ С АНАЛОГАМИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫМИ В РАСЧЕТАХ	67

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ²

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>

² Задание на оценку приводится в соответствии с редакцией Приложения №1 к Договору №20/10-23 на оказание услуг оценки от 19.10.2023 г. Дата оценки установлена 14.10.2024 г. Дополнительным соглашением №2 от 06.11.2024 г.

	<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, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.</p> <p>Сопроводительное письмо должно быть подписано Оценщиком, составившим отчет, и скреплено печатью юридического лица, выступающего исполнителем по договору на оказание услуг оценки.</p> <p>Копия подписанного сопроводительного письма в формате PDF направляется Заказчику посредством официальной электронной почты после согласования отчета об оценке.</p> <p>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).</p>

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).

3.2. Специальные допущения

1. В соответствии с п. 1.1 Дополнительного соглашения № 2 от 06.11.2024 г. к договору на оказание услуг оценки № 20/10-23 от 19.10.2023 г. оценка проводится по состоянию на 14 октября 2024 года.
2. По устной информации от Заказчика письмо-представление, представленное на 64 странице отчета об оценке, сохраняет свою юридическую силу.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике Объекта оценки

Табл. 4.1.1

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 Оценщик 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 Оценщика и юридического лица:
197342, Санкт-Петербург, Лисичанская ул., д. 6, оф. 56.

ИНН: 7810206482

КПП: 781401001

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 № 922/2629030536 от 17.06.2024 г., выдан СПАО "РЕСО-Гарантия". Период действия: с 01.07.2024 г. по 30.06.2025 г.

Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке:

Табл. 4.3.1

Фамилия, Имя, Отчество	Пирушин Вадим Александрович
Почтовый адрес Оценщика	197342, Санкт-Петербург, Лисичанская ул., д. 6, оф. 56
Место нахождения Оценщика	197342, 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 № 0205 от 20.11.2009 г.
Страхование Оценщика	Страховой полис: № 86 к договору № 433-191-138715/22 от 19.12.2022 г. Срок действия от 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г., выдан СПАО "Ингосстрах"
Сведения о специальном профессиональном образовании Оценщика	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 370238 от 23.05.2003 г.
Квалификационный аттестат	«Оценка недвижимости» № 037391-1 от 24.05.2024 г.
Степень участия в проекте	Производил расчеты и участвовал в оформлении Отчета

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

- 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 Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта 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 № 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 объекта, 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 Дополнительное соглашение №2 от 06.11.2024 г. к договору № 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 23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113639144	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	14.10.2024			
Дата осмотра	19.10.2023 По информации от Заказчика состояние Объекта оценки на дату оценки не изменилось			
Срок проведения оценки:	В соответствии с условиями Дополнительного соглашения №2 от 06.11.2024 г. к договору № 20/10-23 от 19.10.2023 г.			
Дата составления Отчета	07.11.2024			
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	1,0	
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).	-	-	7 356 128	7 356 000
IV. Итоговые величины рыночной стоимости Объекта оценки				
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления, руб. (НДС не облагается)				7 356 000 ³

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).

³ 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 объекта недвижимости

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписка из ЕГРН от 23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113639144;
- Выписка из ЕГРН от 17.02.2022г.

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 образом⁴.

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 Московской области.



⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

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

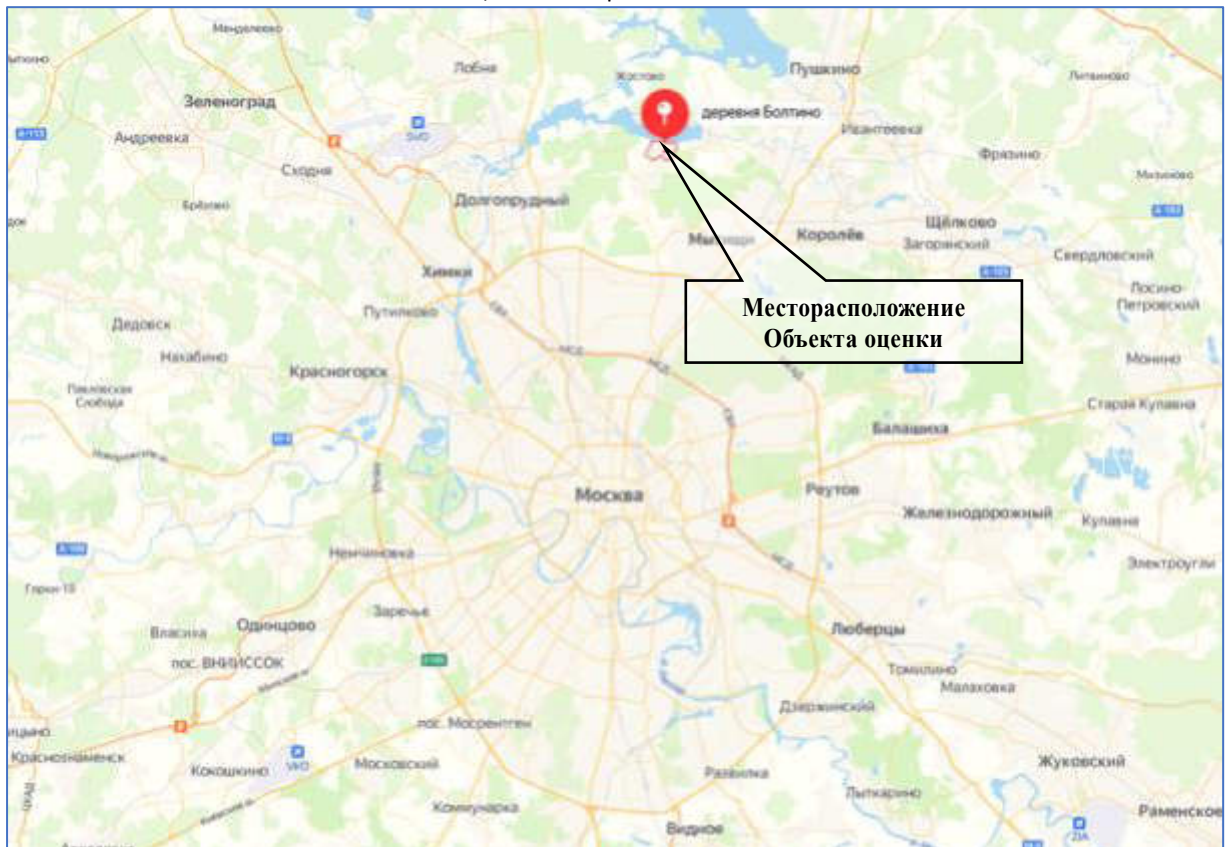


Рис. 7.3.2 Расположение Объекта оценки по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, д. Болтино на карте Московской области относительно г.Москва

7.3.1. Краткое описание Мытищинского района Московской области⁵

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.

⁵Источник:

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 ^[31]	
↗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



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.⁶

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 Объекта 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 Дополнительному соглашению №2 от 06.11.2024 г. к Договору № 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 объекта основывается на определении Оценщиком естественных и антропогенных факторов, влияющих на сравнительную стоимость, привлекательность и тенденции изменения той недвижимости, которая окружает интересующие нас Объекты.

⁶ Источник: <https://podmoskoviegid.ru/mytishchi-gorod.html>

Анализируемая среда может быть определена в границах:

- Ул. Баздырева;
- Ул. Огородная;

Преобладающие виды землепользования

Рассматриваемая среда может быть охарактеризована как территория жилой застройки.

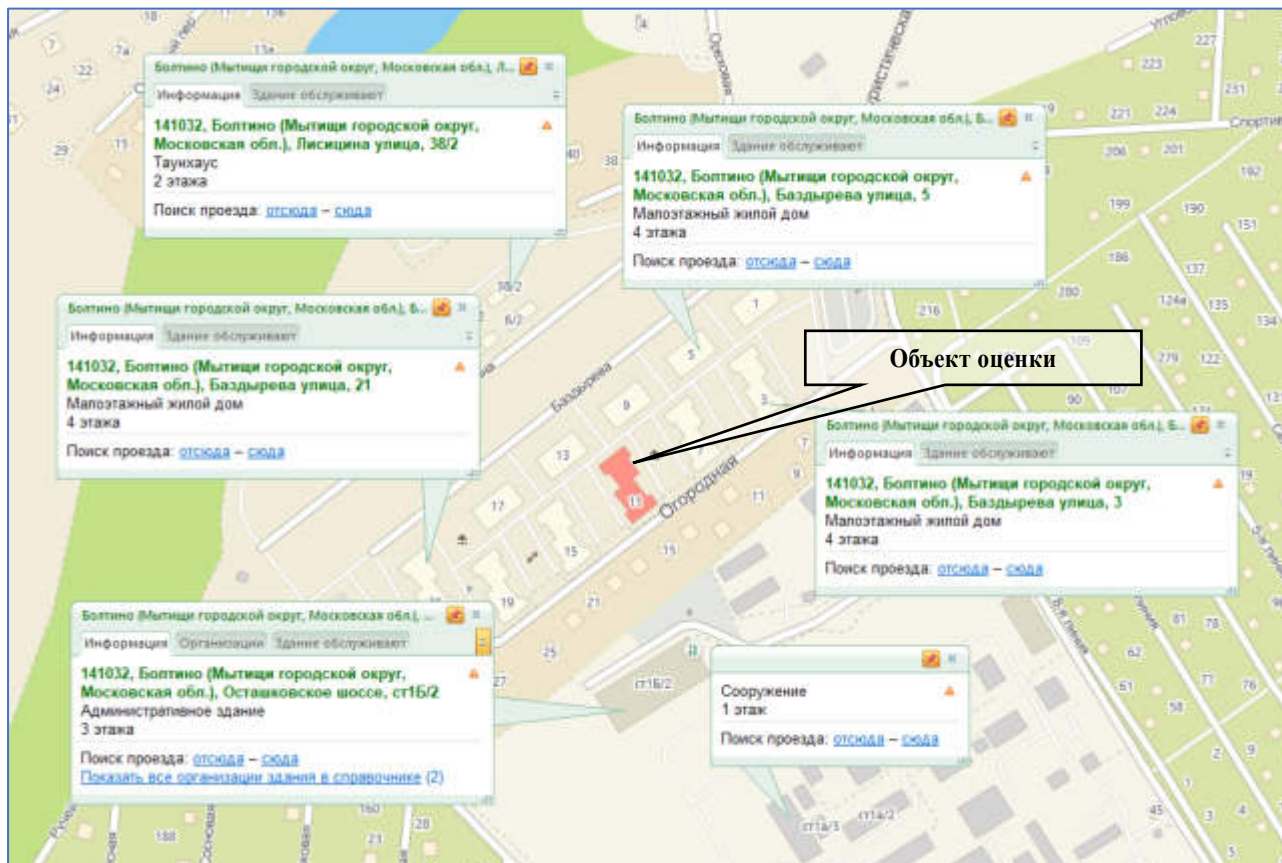


Рис. 7.4.1

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)	3 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.	6 518 846,47
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

Сведения об объекте

Помещение

Дата обновления информации: 09.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:12:0080409:1315
Дата присвоения кадастрового номера	24.11.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, Мытищи, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв. 30
Площадь, кв.м	80.4
Назначение	Жилое
Этаж	2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6518846.47
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	08.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:12:0080409:1315-50/215/2022-1 от 17.02.2022
---	--

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

Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении № 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 действия⁷

- 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	– 14.10.2024 года.
Дата осмотра	– 19.10.2023 года. По информации от Заказчика состояние Объекта оценки на дату оценки не изменилось.
Дата составления отчета	– 07.11.2024 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.

⁷ 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.⁸

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 подход⁹ 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);

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

⁹ Федеральный 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 оцениваемому объекту и пришел к выводу, что в открытых общедоступных источниках информации представлено достаточное количество предложений к продаже квартир, аналогичных оцениваемой по функциональному использованию и сопоставимых по своим характеристикам.

Таким образом, при определении рыночной стоимости Объекта 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 (квартиру).

Согласно п.24 ФСО № 7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

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 положения Российской Федерации в январе-августе 2024 года¹⁰

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ						
	1 полугодие 2024 г.	В % к 1 полугодью 2023 г.		Справочно 1 полугодие 2023 г. в % к 1 полугодью 2022 г.			
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	89 509,3 ¹⁾	104,7		101,8			
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	14 370,4	110,9		108,0			
Реальные располагаемые денежные доходы		108,1 ²⁾		105,1			
1) Первая оценка. 2) Оценка.							
	Август 2024 г.	В % к июлю 2024 г.		Январь-август 2024 г. в % к январю-августу 2023 г.	Справочно август 2023 г. в % к августу 2022 г.		январь-август 2023 г. в % к январю-августу 2022 г.
		августу 2023 г.	июлю 2024 г.		августу 2022 г.	июлю 2023 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,7	101,5	105,2	108,3	103,9	104,5
Индекс промышленного производства		102,7	101,7	104,5	106,5	102,3	103,5
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	925,1	85,3	94,1	96,8	92,2	116,0	97,9
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	9,2	90,5	106,8	101,6	112,3	129,2	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т·км	468,3	101,4	102,6	100,5	100,2	102,9	98,4
в том числе железнодорожного транспорта	213,0	97,4	102,0	94,8	98,8	99,3	101,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 869,7	105,1	102,5	108,0	114,4	103,6	105,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 490,6	102,0	103,1	103,6	108,1	104,7	106,6
Индекс потребительских цен		109,1	100,2	108,2	105,2	100,3	105,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,2	101,4	116,1	110,6	104,4	96,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,8	81,2	98,8	80,1	78,1 ³⁾	99,7	81,0 ³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	72,1	96,4	72,8	72,8	97,4	76,6
3) Данные пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.							
	Июль 2024 г.	В % к июлю 2023 г.	Январь-июль 2024 г. в % к январю-июлю 2023 г.	Справочно июль 2023 г. в % к июлю 2022 г.			
				июль 2023 г.	январь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г.		
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	85 017	118,0	118,1	113,9	112,9		
реальная		108,1	109,2	109,2	107,1		

Рис. 10.1.1

¹⁰ Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2024.pdf>

Объем ВВП России за I полугодие 2024 г. составил в текущих ценах 89 509,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2023 г. составил 104,7%. Индекс дефлятор ВВП за I полугодие 2024 г. по отношению к ценам I полугодия 2023 г. составил 112,1%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,7%, в январе-августе 2024 г. - 105,2%.

Индекс промышленного производства в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-августе 2024 г. - 104,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,1%, в январе-августе 2024 г. - 99,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,7%, в январе-августе 2024 г. - 108,1%.

По данным **обследования деловой активности** в сентябре 2024 г., в котором приняли участие 640 организаций, осуществляющих добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение **индекса предпринимательской уверенности** (с исключением сезонного фактора) составило 6%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-августе 2024 г. - 104,4%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,9%, в январе-августе 2024 г. - 106,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,2%, в январе-августе 2024 г. - 103,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2024 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 925,1 млрд рублей, в январе-августе 2024 г. - 4 310,7 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 сентября 2024 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, зерна (в первоначально оприходованном весе) намолочено 85,2 млн тонн, что на 14,7% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Сахарной свеклы накопано 3,8 млн тонн, или на 3,1% меньше. Семян подсолнечника (в первоначально оприходованном весе) получено 0,9 млн тонн, или в 2,3 раза больше. Картофеля накопано меньше на 7,2%. Овощей получено меньше на 0,6%.

Животноводство. На конец августа 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,4 млн голов (на 3,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,5 млн (на 3,1% меньше), свиней - 29,0 млн (на 0,1% больше), овец и коз - 21,4 млн (на 4,4% меньше).

Реализация продукции. В январе-августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных видов продукции сельского хозяйства, кроме яиц.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в августе 2024 г. составил 55,8 млрд рублей, что в действующих ценах на 3,8% меньше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-августе 2024 г. - на 7,3% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2024 г. составил 1 495,4 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2024 г. - 9 361,1 млрд рублей, или 102,8%.

Жилищное строительство. В августе 2024 г. возведено 945 многоквартирных домов. Населением построено 45,9 тыс. жилых домов. Всего построено 109,0 тыс. новых квартир. В январе-августе 2024 г. возведено 6,4 тыс.

многоквартирных домов. Населением построено 360,4 тыс. жилых домов. Всего построено 792,3 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в августе 2024 г. составил 4 869,7 млрд рублей, или 105,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2024 г. - 35 454,6 млрд рублей, или 108,0%.

Оборот оптовой торговли в августе 2024 г. составил 13 275,3 млрд рублей, или 100,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2024 г. - 100 582,9 млрд рублей, или 108,7%. На долю субъектов малого предпринимательства в августе 2024 г. приходилось 26,7% оборота оптовой торговли.

В августе 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,0%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в августе 2024 г. составил 100,6%, с начала года - 105,0% (в августе 2023 г. - 100,8%, с начала года - 103,5%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце августа 2024 г. составила 22 943,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 7,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2024 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 101,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,9%, в обрабатывающих производствах - 100,4%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 108,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,3%.

В августе 2024 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 100,6%, в том числе в растениеводстве - 101,0%, в животноводстве - 100,5%.

Кредиторская задолженность в целом по России на конец июля 2024 г., по оперативным данным, составила 116 911,2 млрд рублей, из нее просроченная - 4 832,2 млрд рублей, или 4,1% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец июля 2023 г. - 4,5%, на конец июня 2024 г. - 4,1%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец июля 2024 г., по оперативным данным, составила 110 707,6 млрд рублей, из нее просроченная - 6 366,8 млрд рублей, или 5,8% от общего объема дебиторской задолженности (на конец июля 2023 г. - 5,6%, на конец июня 2024 г. - 5,5%).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2024 г. составила 85 017 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 18,0%.

Безработица. В августе 2024 г. 1,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

10.2. Итоги социально-экономического развития Московской области за 1 полугодие 2024 г.¹¹

Московская область занимает 2 место по численности населения (8,7 млн человек на 01.01.2024 с учетом итогов ВПН-2020, или 5,9% от общей численности населения страны) и 3 место – по объему ВРП (по итогам 2022 года – 7,7 трлн рублей, или 5,5% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации).

По итогам I полугодия 2024 года в Московской области наблюдался рост:

- промышленного производства – на 11,4%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 12,4% (по объемам – 3 и 2 место в России соответственно);

¹¹Источник: <https://mef.mosreg.ru/download/document/13011108>

- инвестиций в основной капитал – на 2,6% (4 место по объему);
- объема платных услуг – на 4,7% (4 место по объему);
- розничного товарооборота – на 10,5% (2 место по объему);
- оборота оптовой торговли – на 11,6% (3 место по объему);
- оборота общественного питания – на 12,2% (3 место по объему).
- уровня среднемесячной заработной платы – на 19,7%;
- среднесписочной численности работников – на 1,2%.

При этом в строительстве и сельском хозяйстве отмечена отрицательная динамика:

- производства продукции сельского хозяйства снизилось на 0,9%;
- объем строительных работ – на 0,8% (5 место по объему в стране);
- ввод жилья – на 2,9% (1 место по объему).

В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 7,22% к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 7,59%, непродовольственные – на 6,19%, услуги – на 7,69%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2024 года составила 6,9 тыс. человек, что вдвое ниже уровня конца июня прошлого года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,1% от численности рабочей силы.

Развитие промышленного производства. Промышленность формирует почти четверть валового регионального продукта Московской области (21,7% добавленной стоимости по итогам 2022 года).

В I полугодии 2024 года индекс промышленного производства составил 111,4%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 103,5%, обрабатывающих производствах – 112,4%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 107,4%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 91,8%.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 3 055,2 млрд рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции по которым в I полугодии 2024 года составил 11,6 млрд рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 89,5%, или 2 734,3 млрд рублей).

В I полугодии 2024 года объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 221,5 млрд рублей, в том числе 116,5 млрд рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 83,4 млрд рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 21,6 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 87,8 млрд рублей, в том числе по забору, очистке и распределению воды – 11,9 млрд рублей, сбору и обработке сточных вод – 10,5 млрд рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 65,3 млрд рублей, предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – 0,03 млрд рублей.

Развитие сельского хозяйства. Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в I полугодии 2024 года составил 99,1%.

За отчетный период хозяйствами всех категорий произведено 346,4 тыс. тонн молока (94,9% к уровню I полугодия 2023 года), 153,1 тыс. тонн скота и птицы на убой (101,8%), 94 млн штук куриных яиц (102,5%).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном периоде составил 4 403 кг против 4 368 кг в I полугодии 2023 года (рост на 0,8%).

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий в отчетном периоде снизилось на 4% (182,1 тыс. голов, из них 88,1 тыс. голов коров), овец и коз – на 11% (69,5 тыс. голов), птицы – на 2,6% (12,2 млн голов), свиней – на 0,1% (338,5 тыс. голов).

Инвестиции. По итогам I полугодия 2024 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах вырос относительно аналогичного уровня 2023 года на 2,6% и составил 635,8 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 и постепенный переход к политике импортозамещения в целом изменили видовую структуру инвестиций. Доля инвестиций в машины и оборудование выросла до 43,3% (+2,4 п.п. к уровню 3 I полугодия 2023 года). А инвестирование в жилую и нежилую недвижимость сократилось до 18,3% и 34% соответственно (на 1,7 п.п. и 1,1 п.п. соотв.).

Строительство. В I полугодии 2024 года продолжается снижение деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 249,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 0,8% ниже соответствующего уровня предыдущего года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 22,2 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 6 млн кв. метров.

За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 45,2 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 5,8 млн кв. метров, что на 2,9% меньше, чем в I полугодии 2023 года. При этом организациями застройщиками возведено 198 жилых зданий (или 0,8 млн кв. метров, что составляет всего 41,5% от аналогичного показателя 2023 года), населением построено 27,7 тыс. жилых домов, из них 7,8 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 5 млн кв. метров (или 86,2% от общего объема введенного жилья).

Потребительский рынок. В структуре валового регионального продукта пятая часть добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (21% по итогам 2022 года).

Оборот розничной торговли Московской области в I полугодии 2024 года составил 2 091,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 10,5% выше аналогичного уровня 2023 года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (3 471,7 млрд рублей).

В общем объеме оборота розничной торговли 76,4% приходилось на крупные организации (в I полугодии 2023 г – 77,8%), 11,1% – на малые предприятия, включая микропредприятия (в I полугодии 2023 г – 11,4%), 8,7% – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок (в I полугодии 2023 г – 8,4%), 2,5% – на субъекты среднего предпринимательства (в I полугодии 2023 г – 1,2%), 1,2% – на розничные рынки и ярмарки (в I полугодии 2023 г – 1,2%).

В товарной структуре оборота 53,6% занимали непродовольственные товары (рост на 13,6% к соответствующему уровню 2023 года в сопоставимых ценах) и 46,4% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 7,1%). В I полугодии 2024 года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 460,8 млрд рублей, что на 4,7% выше аналогичного уровня 2023 года.

Наиболее существенный вклад в прирост внесли:

- медицинские услуги (8,9% от общего объема платных услуг) – рост на 13,6% к соответствующему уровню прошлого года;
- услуги системы образования (6,4% от общего объема) – на 9,9%;
- услуги гостиниц и аналогичные услуги по предоставлению временного жилья (2,6% от общего объема) – на 8,7%;
- коммунальные услуги (30,7% от общего объема) – на 7,7%;
- бытовые услуги (17,4% от общего объема) – на 4%.

По сравнению с уровнем I полугодия 2023 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 7,22%, в том числе продукты питания подорожали на 7,59%, непродовольственные товары – на 6,19%, услуги – на 7,69%.

Рынок труда, занятость и заработная плата. Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы (Московская область – 4,7 млн человек, г. Москва – 7,3 млн человек).

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в I полугодии 2024 года составила 2,4 млн человек, что на 1,2% выше соответствующего уровня 2023 года.

Наибольшая доля работников (21,1% из общей численности) заняты в обрабатывающих отраслях, 19,7% – в торговле, 8,2% – в образовании, 8,1% – в транспортировке и хранении грузов, 7,5% – в здравоохранении и социальных услугах, 6% – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

Уровень общей безработицы по методологии МОТ в Московской области в среднем за апрель-июнь 2024 года составил 1,8%, что ниже среднероссийского значения на 0,8 п.п. (2,6%).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец июня 2024 года составил 0,1% (в среднем по России – 0,5%).

В I полугодии 2024 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 93 163,5 рубля, что выше аналогичного уровня 2023 года на 19,7%.

На протяжении десяти лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. 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 (144,1 тыс. рублей), организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (142 тыс. рублей), в организациях, осуществляющих профессиональную, научную и техническую деятельность (117,5 тыс. рублей), добыче полезных ископаемых (100,8 тыс. рублей), транспортировке и хранении (100,5 тыс. рублей), обрабатывающих производствах (95,6 тыс. рублей).

10.3. Рынок жилья после отмены льготной ипотеки¹²

Основная тенденция - Цены будут стагнировать, но сильно не упадут.

Рынок недвижимости России после отмены льготной ипотеки подает смешанные сигналы. С одной стороны, наблюдаются замедление и даже остановка роста цен, но не масштабное падение. С другой, произошел обвал количества сделок на рынке почти вдвое, что ясно показывает негативное состояние спроса.

1 июля этого года прекратила действовать программа льготной ипотеки, на протяжении нескольких лет в значительной степени обеспечившая подъем в жилищном строительстве — и рост цен на жилье. Ее результаты были спорными: она, безусловно, поддержала девелоперов и обеспечила рекорды по вводу жилья, с другой же стороны, сделала квартиры даже менее доступными с учетом зарплат. Всё это повлияло на общую инфляцию в стране, которую ЦБ пытается погасить на протяжении уже года с лишним.

Первые итоги, по данным разных участников рынка, следующие. Рост цен на новостройки существенно замедлился, составив всего 0,4% в июле после двух месяцев увеличения более чем на процент. Результаты распределились по стране неравномерно: к примеру, в Уфе квадратный метр подешевел на 2,2%, а в Воронеже — вырос на 4,1%. В Москве был зафиксирован меньший рост — на 1,7%.

Одновременно отмечен колоссальный обвал объема сделок. В целом по крупным городам он упал на 46,6% в прошлом месяце. В Самаре и Челябинске снижение достигло 70%. При этом, по оценке Frank RG, объем выдачи ипотечных кредитов составил 348,5 млрд рублей, что на 55,1% ниже показателя июня 2024-го и на 46,7% — июля 2023-го. Кроме того, было зафиксировано снижение и в количественном выражении — на 56,5%, а по отношению к июлю 2023 года — на 54,6%. Справедливости ради, такой резкий спад был связан с тем, что перед отменой льготной ипотеки как можно большее количество потенциальных покупателей стремились оформить кредиты, влезая в последний вагон уходящего поезда.

С одной стороны, инфляционные риски достаточно высоки из-за того, что по проектному финансированию денежные средства от продажи они получают лишь после сдачи дома в эксплуатацию, а это два–три года от старта продаж. С другой стороны, им необходимо продавать и наполнять эскроу-счета, а для этого в нынешних условиях необходимо активно стимулировать спрос. Такая своего рода ценовая ловушка. Каждый застройщик выбирает для себя свою линию поведения, которая во многом зависит от объема наполненности эскроу-счетов и заложенной маржинальности строительства.

Часть застройщиков сейчас готовы субсидировать ставки за счет собственной прибыли, другие по-прежнему закладывают комиссию банкам в стоимость своих объектов. Есть на рынке и откровенные примеры демпинга цен, когда квартиры продаются с реальным дисконтом 10–15%.

Девелоперы сейчас ищут наиболее эффективные инструменты стимулирования продаж. В том числе из-за такой разной ценовой политики в ближайшее время цены на первичном рынке будут колебаться с околонулевой динамикой. На рынок сейчас давит фактор неопределенности, как в отношении судьбы ключевой ставки в среднесрочной перспективе, так и вариантов появления сразу четырех новых льготных программ.

Масса строящихся ЖК уже дает очень достойные скидки на некоторые юниты, которые доходят кое-где даже до 20% от пиковой стоимости. Поэтому говорить о том, что цены не падают, тоже довольно наивно — когда снижается спрос, предложение начинает корректироваться. Так что, с одной стороны, это можно назвать стагнацией, с другой — если разделять рынок по сегментам, то жилье класса ниже «бизнес», где доминируют ипотечные покупки, постепенно становится дешевле. Но опять-таки утверждать, что завтра рынок упадет и квартиры провиснут в цене вдвое не стоит.

«Вторичка» останется на месте

Что касается вторичного жилья, то там стагнация идет достаточно давно и вряд ли что-то принципиально поменяется.

¹² Источник: <https://iz.ru/1750971/dmitrii-migunov/zhizn-bez-lgot-cto-proiskhodit-s-ryнком-zhilia-posle-otmeny-lgotnoi-ipoteki>

— Уже на протяжении года скорость роста цен на вторичке не превышает 1% в месяц (а в последние четыре месяца есть и отрезки, когда они снижались). Сломать этот тренд достаточно сложно. Вопреки устоявшемуся мнению, 40%-го разрыва между первичкой и вторичкой не существует — если сравнивать варианты, то ценовой спред не превышает 10–15%, то есть массового перетока покупателей на вторичный рынок (где нет никаких льготных ипотек, в отличие от новостроек, где часть программ сохранилась) ожидать не приходится. А частичный переток спроса (который мы наблюдаем) на динамику цен повлиять не сможет.

10.4. Обзор рынка недвижимости Новой Москвы и Подмосковья по итогам сентября 2024 года¹³

Цены на вторичное жилье в московском регионе за МКАД продолжают стагнировать: часть сегментов дорожает на десятые доли процента, другая – наоборот, дешевеет – тоже в границах статистической погрешности. А по большому счету – цены стоят.

Цены на недвижимость (www.irn.ru)	Сен 24	Авг 24
Москва	271 566	-0,1%
Новая Москва	203 648	+0,2%
Подмосковье	154 309	0,0%

Рис. 10.4.1

По данным аналитического центра www.irn.ru, за сентябрь средняя стоимость вторичного метра в Новой Москве, которая была главным аутсайдером рынка недвижимости столичного региона в I полугодии, выросла на 0,2% по сравнению с августом, до 203 600 руб. за кв. м. В Подмосковье цены за месяц не изменились – по-прежнему 154 300 руб. за метр. В «старой» Москве, напомним, вторичный метр в сентябре подешевел на 0,1% до 271 600 руб.

Цены колеблются в пределах десятых долей процента с начала 2024 г.: за девять месяцев стоимость квартир в «старой» Москве и Подмосковье выросла на 0,4%, в Новой Москве – упала на 0,1%. По большому счету, за МКАД цены на вторичном рынке стоят уже год: с сентября 2023 г. Новая Москва подорожала лишь на 0,3%, а Московская область – на 0,4%. Чуть более ощутимой была ценовая динамика «старой» Москве, где метр за год подорожал в среднем на 2,5%. Однако это ничто по сравнению с инфляцией, которая за тот же период составила 9%.

В разрезе отдельных сегментов колебания цен за МКАД в сентябре также не выходили за рамки статистической погрешности. Особенно в Московской области, где разница в ценовой динамике составила 0,4% максимум. В Новой Москве ситуация ближе к «старомосковской»: в минусе однокомнатные квартиры (-0,5%) и бюджетные локации (Троицкий округ подешевел на 0,1%). При этом двушки и трешки за месяц подорожали на 0,5% и 0,2% соответственно, а прилегающий к МКАД Новомосковский округ прибавил 0,3%.

¹³ Источник: <https://www.irn.ru/index/novaya-moskva-i-podmoskovie/>

Уровень цен¹⁴

Цены на жильё по типам домов (www.irm.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Старая и типовая советская панель	+0,2%	-	+0,3%
Современная панель	-0,1%	+0,1%	-0,1%
Старый и типовой советский кирпич	-0,5%	-	-0,1%
Современный монолит-кирпич	+0,2%	+0,4%	+0,2%

Рис. 10.4.2

Цены на жильё по комнатности (www.irm.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Однокомнатные квартиры	-0,4%	-0,5%	+0,2%
Двухкомнатные квартиры	-0,1%	+0,5%	+0,1%
Трёхкомнатные квартиры	-0,1%	+0,2%	-0,1%

Рис. 10.4.3

Цены на жильё по территориям за МКАД (www.irm.ru)	Сен 24	Авг 24
Все районы старой Москвы за МКАД	213 208	-0,5%
Новомосковский округ	204 838	+0,3%
Троицкий округ	183 763	-0,1%
Ближнее Подмосковье	169 742	-0,1%
Среднее Подмосковье	137 054	+0,2%
Дальнее Подмосковье	108 082	0,0%

Рис. 10.4.4

Рынок недвижимости стагнирует: продавцы ждут осеннего оживления спроса, покупатели – снижения цен на фоне заградительных ипотечных ставок. В результате обороты рынка продолжают падать, а метр – стоять на месте. Скорее всего, ситуация сдвинется с мертвой точки ближе к Новому году, когда продавцы поймут, что никакого «высокого сезона» при ипотечных ставках выше 20% случиться не может.

¹⁴ Источник: <https://www.irm.ru/gd/podmoskovie/po-klassam-zhiliya/#begin>



Рис. 10.4.5 Соотношение цен «дорогого» и «дешевого» жилья

Выводы:

- Цены на вторичное жилье в московском регионе за МКАД продолжают стагнировать: часть сегментов дорожает на десятые доли процента, другая – наоборот, дешевеет – тоже в границах статистической погрешности;
- Цены будут стагнировать, но сильно не упадут;
- Цены колеблются в пределах десятых долей процента с начала 2024 г.: за девять месяцев стоимость квартир в «старой» Москве и Подмоскowie выросла на 0,4%, в Новой Москве – упала на 0,1%. По большому счету, за МКАД цены на вторичном рынке стоят уже год: с сентября 2023 г.;
- 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.

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 Объекта оценки является использование его в качестве жилья.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 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. Перечень подобранных аналогов представлен в таблице далее.

Табл. 12.1.1

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование ЖК	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, 3	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 11	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 11	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 13
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Площадь, кв. м	80,4	79,4	79,7	79,7	80,0
Количество комнат	3	3	3	3	3
Этаж расположения/этажность здания	2/4	4/4	4/4	4/4	4/4
Технология строительства	Каркасно-монолитная	Каркасно-монолитная	Каркасно-монолитная	Каркасно-монолитная	Каркасно-монолитная
Срок строительства	Дом сдан	Дом сдан	Дом сдан	Дом сдан	Дом сдан
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Хорошее
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	7 971 912	8 003 337	8 003 338	8 950 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	100 402	100 418	100 418	111 875
Источник информации	-	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/308214451/	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/308404366/	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/304419908/	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/293841970/

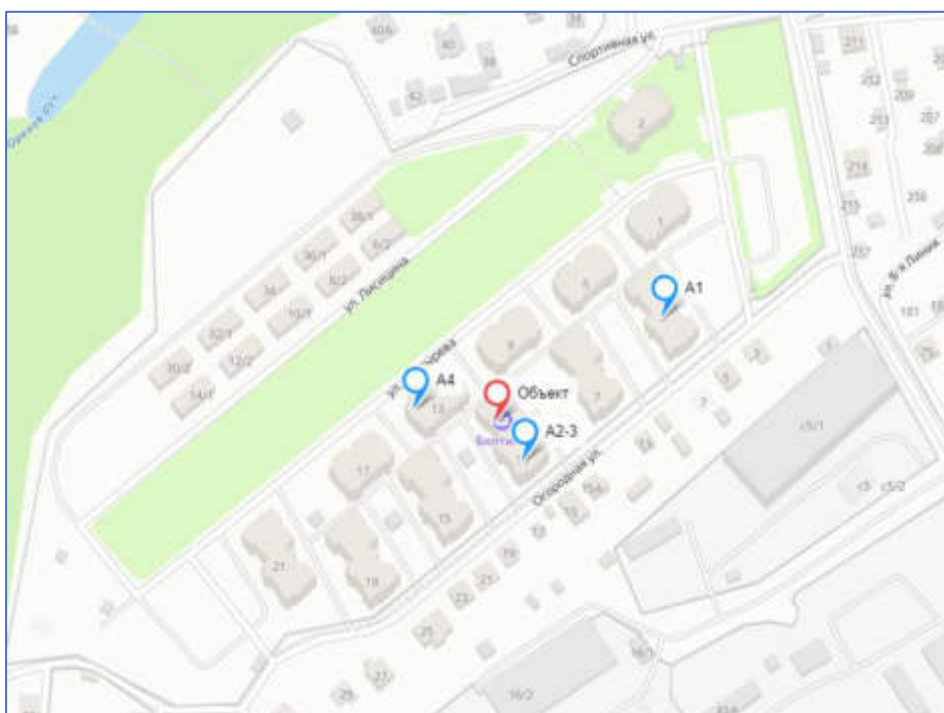


Рис. 12.1.1 – Расположение Объекта оценки и объектов-аналогов

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://statrielt.ru/>¹⁵, согласно которым имеют место следующие значения корректирующих коэффициентов:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92

Рис. 12.1.2

Обзор рынка жилой недвижимости в Московской области показал сложную ситуацию на рынке квартир в Московской области (замедление и стагнация роста цен, обвал объема сделок) на дату оценки. Крайне негативным моментом на дату оценки является отмена льготной ипотеки с 1 июля 2024 года.

Таким образом, в связи со сложной ситуацией на рынке жилья и замедления продаж Оценщик принял решение использовать максимальное значение скидки на торг из разрешенного диапазона в размере 11%.

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

¹⁵ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3567-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2024>

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Табл. 12.1.2

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Московская область, Мытищинский район, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв.30	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 3	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 11	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 11	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 13
Цена предложения, руб./кв. м	-	100 402	100 418	100 418	111 875
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		100 402	100 418	100 418	111 875
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		100 402	100 418	100 418	111 875
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		100 402	100 418	100 418	111 875
Состояние рынка (дата предложения, сделки)	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		100 402	100 418	100 418	111 875
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		89 358	89 372	89 372	99 569

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 оценки 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;
- Корректировка на отделку.

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

Поправка на площадь квартиры

Для проведения данной корректировки использовались данные исследований Ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>)¹⁶.

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:

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

Где:

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.;

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых. 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 ($R^2=0,739$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$Ks = (S_0/S_a)^{-0,13}$$

Где:

S_0 – 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. 12.1.3

Объекты аналоги/характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	80,4	79,4	79,7	79,7	80,0
Корректировка		-0,2%	-0,1%	-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/>¹⁷, согласно которым имеют место следующие значения корректирующих коэффициентов:

¹⁶ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3558-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

¹⁷ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3562-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

№	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)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	0,97
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	0,90	0,99	0,94
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	1,05	1,02
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,3%	11,5%	8,5%

Рис. 12.1.3

Расчет корректировки представлен в таблице далее:

Табл. 12.1.4

Объекты аналоги/характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения/этажность здания	2/4	4/4	4/4	4/4	4/4
Коэффициент этажа расположения	1	0,96	0,96	0,96	0,96
Корректировка		4,2%	4,2%	4,2%	4,2%

Поправка на состояние отделки квартиры

Состояние объекта – не имеет строгого определения, и оценка носит субъективный характер. Условно состояние помещений можно определить улучшенная отделка, простая отделка и без отделки.

Чем лучше состояние отделки и качество ремонта квартиры, тем она дороже.

Величина поправки на этаж была определена на основании данных исследований, проведенные Ассоциацией развития рынка недвижимости <https://statrael.ru/>¹⁸, согласно которым имеют место следующие значения корректирующих коэффициентов:

18 Источник: <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3551-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Табл. 12.1.5

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,12	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,07	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,80	0,87	0,84

Расчет корректировки представлен в таблице далее:

Табл. 12.1.6

Объекты аналоги/характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Хорошее
Коэффициент на отделку	0,84	0,84	0,84	0,84	1
Корректировка		0%	0%	0%	-16%

Расчет весовых коэффициентов¹⁹

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:

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

Где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S1...n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма корректировок 1-го аналога;

Sn – сумма корректировок n-го аналога;

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

¹⁹ Источник: <https://statprielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3562-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

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. 12.1.7

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Московская область, Мытищинский район, д. Болтино, ул. Баздырева, д. 11, кв.30	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 3	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 11	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 11	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 13
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	7 971 912	8 003 337	8 003 338	8 950 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	100 402	100 418	100 418	111 875
Источник информации	-	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/308214451/	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/308404366/	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/304419908/	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/293841970/
Корректировка на торг, %	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	89 358	89 372	89 372	99 569
Корректировка на площадь, %	-	-0,2%	-0,1%	-0,1%	-0,1%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	89 212	89 271	89 271	99 504
Коэффициент этажа расположения	1	0,96	0,96	0,96	0,96
Корректировка на этаж расположения, %	-	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	92 930	92 990	92 990	103 650
Коэффициент на отделку	0,84	0,84	0,84	0,84	1
Корректировка на отделку, руб./кв. м	-	0%	0%	0%	-16%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	92 930	92 990	92 990	87 066
Рыночная цена реализации, руб./кв. м (НДС не облагается)			91 494		
Минимум			87 066		
Максимум			92 990		
Рыночная цена реализации, руб. (НДС не облагается)			7 356 128		
Рыночная цена реализации (округленно), руб. (НДС не облагается)			7 356 000		

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет округленно: **7 356 000 руб.**

12.2. Дополнительная проверка полученных результатов через анализ динамики рынка

В рамках отчета N 10069/24-Н от 23.04.2024 г. проводилась оценка данного объекта по состоянию на 14.04.2024 г. Удельный показатель составил 91 292 руб./кв. м.

Согласно обзору рынка, представленному в настоящем Отчете в п. 10.4. «Обзор рынка недвижимости Новой Москвы и Подмосковья по итогам сентября 2024 года» средневзвешенная цена предложений на вторичном рынке Московской области с начала 2024 года выросла на **0,4%**.

Удельный показатель стоимости Объекта оценки за период с 14.04.2024 по 14.10.2024 согласно расчетам Оценщика, увеличился на **0,22%**.

Изменение рыночной стоимости Объекта оценки подтверждается рыночными данными о динамике рынка, что опосредованно подтверждает корректность проведенных расчетов и результат полученной стоимости.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта 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. 12.2.1

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.			Согласованная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.
	Затратный	Доходный	Сравнительный		
	Веса				
	0,0	0,0	1,0		
Нежилое помещение (квартира)	Не применялся	Не применялся	7 356 128	7 356 128	7 356 000

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 14.10.2024 года, округленно составляет

7 356 000

(Семь миллионов триста пятьдесят шесть) 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 14.10.2024 года,

7 356 000

(Семь миллионов триста пятьдесят шесть) руб., НДС не облагается²⁰

Ответственные исполнители:

Пирушин Вадим Александрович,
Оценщик 1 категории

Генеральный директор ООО «НЭКСО»:
Пирушин Вадим Александрович

²⁰ В соответствии с п/п. 22, п. 3, ст. 149 Налогового Кодекса РФ

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



Фото N 1. Общий вид дома



Фото N 2. Общий вид дома

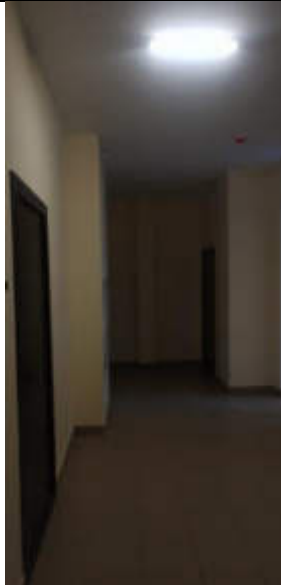


Фото N 3. Подъезд внутри



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

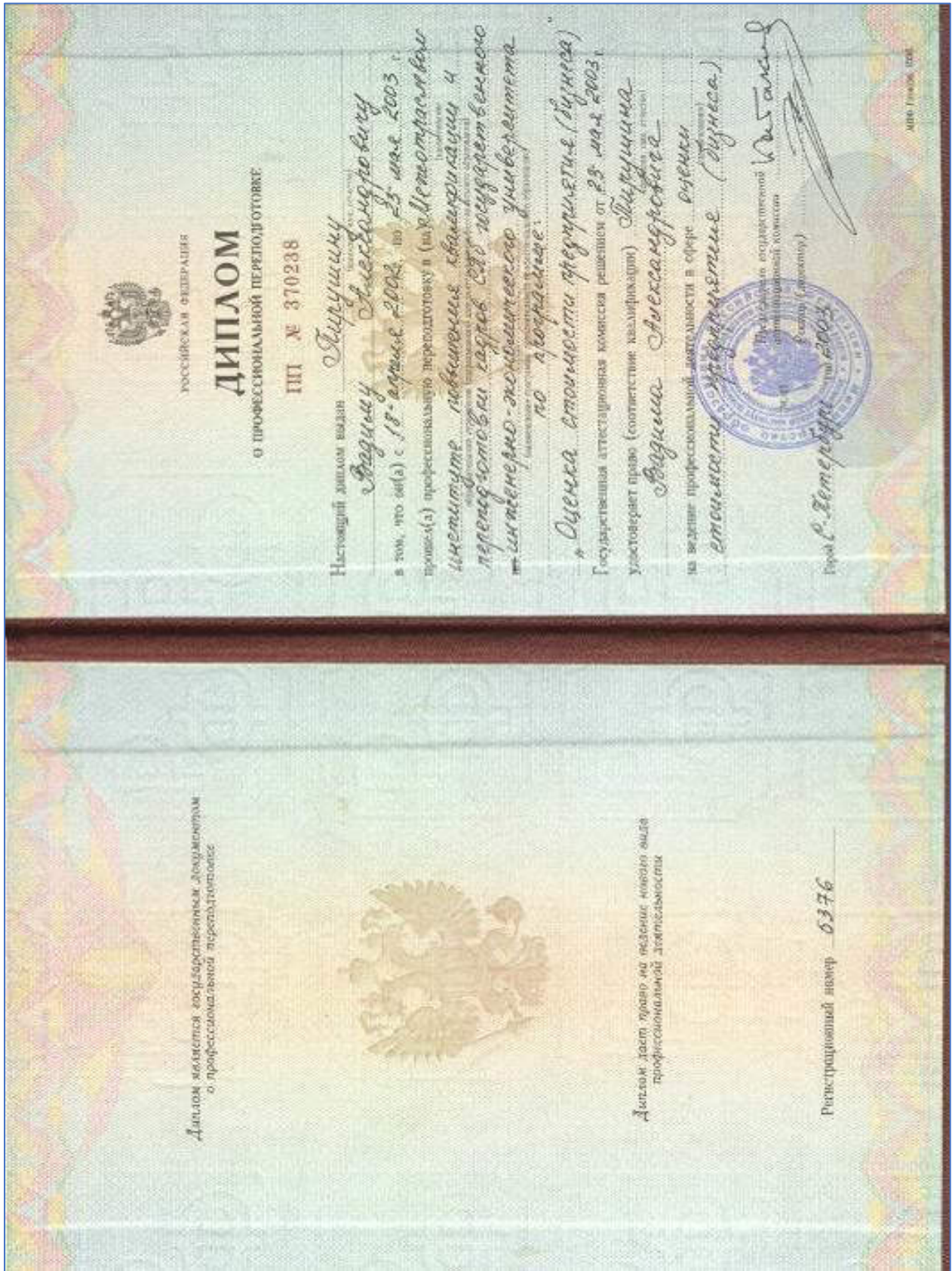


Фото N 9. Общий вид состояния помещения



Фото N 10. Общий вид состояния помещения

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА**





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ
 САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций с 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0209

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый № 0205 от 20.11.2009

ПИРУШИН

Вадим Александрович

Паспорт гражданина РФ: 40 01 446486, выдан 19 января 1976 года в Ленинском районе г. Санкт-Петербурга, 23.10.2000
ИНН/Паспортные данные

является действительным членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество профессионалов оценки»
 и имеет право осуществлять оценочную деятельность
 на всей территории Российской Федерации в соответствии
 с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской
 Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
 сроком членства в НП «СПО»

Председатель Совета Партнерства		В. С. Мурашов
Директор		Т. В. Каткова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

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**

№1081

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 Пирюшин Вадим Александрович
(ИНО 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: 037391-1
Дата выдачи: 24.05.2024
Окончание срока действия: 24.05.2027
Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости

Номер квалификационного аттестата: 035387-2
Дата выдачи: 17.11.2023
Окончание срока действия: 17.11.2026
Направление оценочной деятельности: Оценка движимого имущества

Номер квалификационного аттестата: 038657-3
Дата выдачи: 13.06.2024
Окончание срока действия: 13.06.2027
Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21.06.2024 года
Дата составления выписки 21.06.2024 года

И.о. директора   В.В. Жуковский


СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 86
К ДОГОВОРУ №433-191-138715/22 ОТ «19» ДЕКАБРЯ 2022 Г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

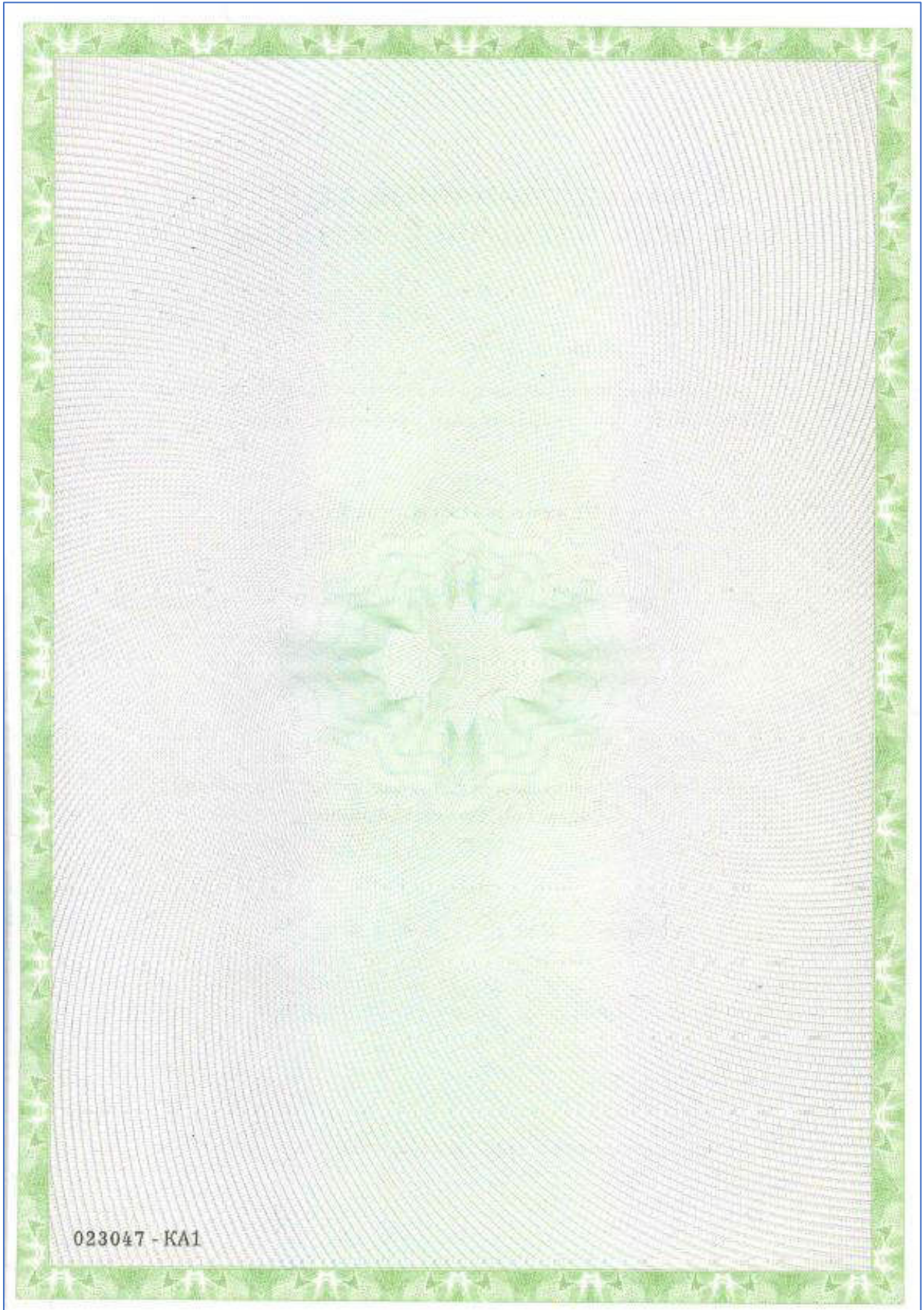
Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-138715/22 от «19» декабря 2022 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования и не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (далее – Страхователь) Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гришцова, д. 5
СТРАХОВЩИК:	СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик) 115035, 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:	Пирюшин Валентин 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, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему 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 01.01.2024г. по 31.12.2024 г. обе 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.
ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования.

От Страховщика


 (Роздильна О.В.)
 начальник отдела страхования ответственности
 филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербург,
 действующий на основании доверенности
 № 9897196-191/23 от 12.01.2023г.)







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 prospect, 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 № 922/2629030536**

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

Дата оформления полиса «17» июля 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая экспертиза собственности» Юридический адрес: 197342, Санкт-Петербург, Лысчанская ул., д. 6, лит. А, оф. 56 ИНН/КПП 7810206482 / 781401001 р/с 40702810294510001785 и в Северо-Западном Физнале ПАО РОСБАНК, Санкт-Петербург БИК 044030778
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.07.2024 г. по 24 часа 00 минут 30.06.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее 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 обогатительства, 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. Предлагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2629030536 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кранченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Полиса Страхователю вручен. С использованием
 Протокола страхования Общественный договор.



ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.04.2024, поступившего на рассмотрение 23.04.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.04.2024г. № КУВН-001/2024-113639144			
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. Болотово, ул. Вадзарева, д 11, кв 30		
Площадь:	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.:	6518846,47		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:12:0080409:1291		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Фролова Ольга Валерьевна, СНИЛС 07028359355, договор на выполнение кадастровых работ от 15.02.2019 № 02/19, дата завершения кадастровых работ: 19.11.2021		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 308805687401 СНИЛС: 081784825621018
 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.04.2023 по 16.06.2024

полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.04.2024г. № КУВН-001/2024-113639144		Кадастровый номер: 50:12:0080409:1315	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СБК ПАРИТЕТ", ИНН: 7714399908
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:12:0080409:1315-50/215/2022-1 17.02.2022 12:47:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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	

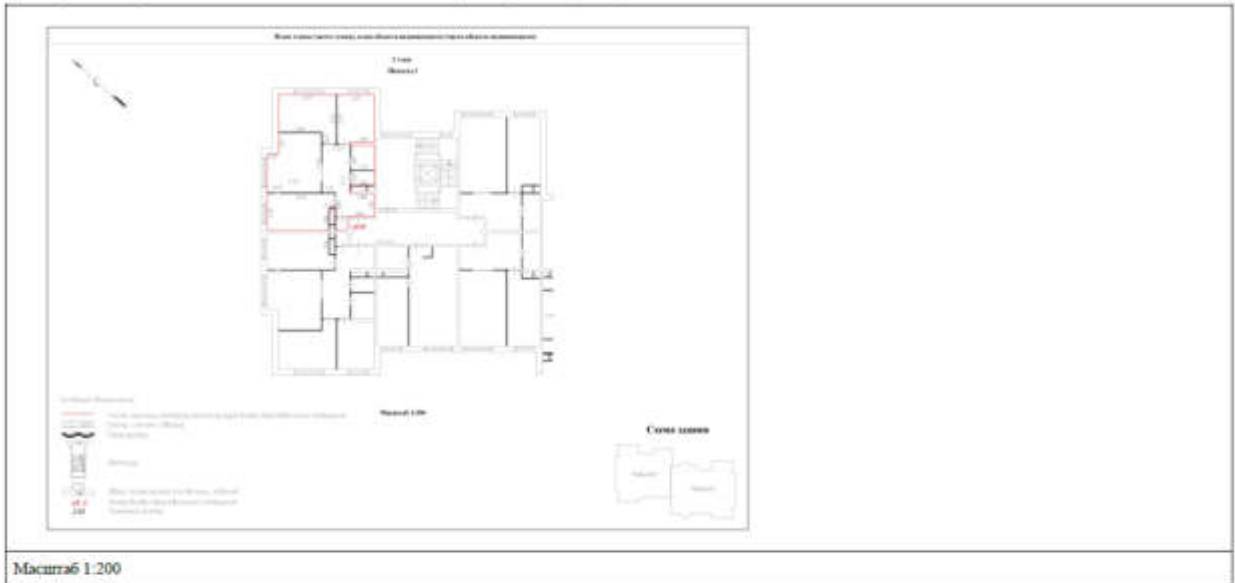

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 008805487401СВНОЗВН7МАСДСС421008
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.08.2023 по 18.09.2024

полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Раздел 8 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113639144		Кадастровый номер: 50:12:0080409-1315	
		Номер этажа (этажей): 2	



	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00001070502017845854210108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.04.2013 по 14.06.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Уполномоченный орган 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
17.02.2022:			
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, с/о Мытищи, д. Боткина, ул. Баждарова, д. 11, кв. 30		
Площадь, кв.м:	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 расположено 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 нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Громова Татьяна Евгеньевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "СБК ПАРИТЕТ", 7714399908		
полное наименование должности	подпись	С.А. Кустова инициалы, фамилия	
	М.П.		

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
17.02.2022:			
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	Документа-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, № RU50-12-17985-2021, выдан 27.05.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отягачивающие права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявления 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	Протоколы заседания 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	С.А. Кустова инициалы, фамилия	
	М.П.		

Раздел 5 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, 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: 50:12/008/0409/1315		Номер этажа (этажей): 2	
Масштаб 1:200			
ПОЛНОЕ ИМЕНЕНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ		ПОДПИСЬ М.П.	С.А. Кустова ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ