

# ИП Крутькова

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА • ОЦЕНКА • КОНСАЛТИНГ

## Отчет № ИПК344-20

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих Невмятуллину Надиру Хасяновичу

**Заказчик**

Финансовый управляющий Невмятуллина Н.Х.

**Исполнитель**

ИП Крутькова С.А.

**Основание проведения  
оценки**

Договор на оказание услуг по оценке № ИПК133-20 от 17 августа 2020 года с Дополнительным соглашением № 1 от 10 сентября 2020 года

**Дата составления отчета**

18 сентября 2020 года

**Дата оценки**

14 сентября 2020 года

Утверждаю

Крутькова С.А.

Индивидуальный предприниматель



Москва 2020

## Оглавление

|                                                                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Основные факты и выводы.....                                                                                                | 5   |
| Задание на оценку.....                                                                                                      | 7   |
| Сведения о заказчике, исполнителе и оценщиках.....                                                                          | 10  |
| Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ...                                     | 12  |
| Применяемые стандарты оценочной деятельности.....                                                                           | 15  |
| Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и<br>качественные характеристики объекта ..... | 16  |
| Описание объекта оценки .....                                                                                               | 17  |
| Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в<br>состав объекта оценки .....          | 17  |
| Местоположение объекта оценки .....                                                                                         | 26  |
| Характеристика района расположения объекта оценки .....                                                                     | 26  |
| Сведения о текущем использовании объекта оценки .....                                                                       | 34  |
| Анализ рынка объекта оценки .....                                                                                           | 35  |
| Картина инфляции. Июнь 2020 года .....                                                                                      | 37  |
| Анализ ущерба экономике от эпидемии коронавируса .....                                                                      | 39  |
| Анализ рынка жилой недвижимости в г. Москва.....                                                                            | 43  |
| Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....                                                             | 63  |
| Описание процесса оценки объекта оценки .....                                                                               | 64  |
| Нормативная база. Термины и определения .....                                                                               | 64  |
| Подходы к оценке .....                                                                                                      | 64  |
| Последовательность проведения оценки.....                                                                                   | 65  |
| Обоснование отказа от применяемых подходов .....                                                                            | 66  |
| Оценочные расчеты .....                                                                                                     | 67  |
| Методические основы .....                                                                                                   | 67  |
| Оценочные расчеты .....                                                                                                     | 68  |
| Объекты – аналоги .....                                                                                                     | 68  |
| Вводимые поправки и расчет рыночной стоимости .....                                                                         | 82  |
| Согласование результатов .....                                                                                              | 116 |
| Выводы и заключения.....                                                                                                    | 117 |
| Заявление о качестве оценки .....                                                                                           | 118 |
| Список использованных нормативных документов и справочно–методической литературы.....                                       | 119 |
| Список нормативных документов.....                                                                                          | 119 |

|                                               |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| Список справочно-методической литературы..... | 119 |
|-----------------------------------------------|-----|

Приложение

# ИП Крутькова

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА • ОЦЕНКА • КОНСАЛТИНГ

Исх. № ИПК344-20 от 18 сентября 2020 года

115291, Москва, Серпуховский вал, 14-21  
Финансовому управляющему Невмятуллина Н.Х.  
Финансовый управляющий Невмятуллина Н.Х.  
Г-ну Гордиенко П.А.

Уважаемый Петр Александрович!

На основании Договора на оказание услуг по оценке № ИПК133-20 от 17 августа 2020 года с Дополнительным соглашением № 1 от 10 сентября 2020 года к ИП Крутькова С.А. провел оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих Невмятуллину Надиру Хасяновичу.

Рыночная стоимость объекта оценки – объектов недвижимости, принадлежащих Невмятуллину Надиру Хасяновичу, по состоянию на дату оценки – 14 сентября 2020 года, составляет **36 408 000 (тридцать шесть миллионов четыреста восемь тысяч) рублей, НДС не облагается.**

ИП Крутькова С.А. не производилось аудиторской, юридической или иной проверки предоставляемой в ее распоряжение документации и информации.

Отдельные сведения, приведенные в настоящем отчете об оценке, равно как и отдельные части отчета, могут быть использованы только как неотъемлемая часть его полного текста, с учетом всех содержащихся в нем ограничений и допущений.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298 и 299 от 20 мая 2015 года, ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Индивидуальный  
предприниматель



С.А. Крутькова

## Основные факты и выводы

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости, принадлежащие Невмятуллину Надиру Хасяновичу. Более подробная информация об объекте оценки приведена в разделе «Описание объекта оценки» (страница 17 настоящего отчета).

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

В рамках настоящего отчета для оценки объектов недвижимости – квартир, земельного участка и загородных домов был использован только сравнительный подход, затратный и доходный подходы не применялись (см. раздел «Описание примененных подходов к оценке и обоснование отказа от использования»). В связи с чем, согласование результатов примененных подходов к оценке не проводилось.

Результаты оценки представлены ниже:

**Таблица 1. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости квартир, входящих в состав объекта оценки**

| Подход к оценке                                           | Стоимость в рамках подхода, руб.       | Удельный вес подхода, % | Взвешенный результат, руб. |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Сравнительный                                             | 36 408 000                             | 100                     | 36 408 000                 |
| Затратный                                                 | Имеет обоснованный отказ от применения | –                       | –                          |
| Доходный                                                  | Имеет обоснованный отказ от применения | –                       | –                          |
| <b>Итоговая величина рыночной стоимости без НДС, руб.</b> |                                        |                         | 36 408 000                 |

В том числе:

**Таблица 2. Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости из состава объекта оценки**

| № п/п | Объект         | Адрес                                                                               | Площадь, кв.м | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|
| 1     | Квартира       | МО, гор. округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3, кв. 264 | 40,90         | 5 592 000                |
| 2     | Квартира       | МО, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 49, корп.1, кв. 46               | 53,40         | 6 950 000                |
| 3     | Квартира       | МО, Пушкинский р-он, г.п. Зеленоградский, ул. Зеленый город, д.4, кв. 63            | 38,40         | 2 635 000                |
| 4     | 1/2 в квартире | г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 2, кв. 96                                      | 80,30         | 9 137 000                |
| 5     | 1/2 в квартире | МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6, кв. 58              | 80,30         | 1 218 000                |
| 6     | 1/2 в квартире | МО, Волоколамский р-н, с/п Чисменское дер. Нелидово, д. 12, кв. 8                   | 33,40         | 410 000                  |
| 7     | 1/4 в квартире | МО, Волоколамский р-н, г. Волоколамск, пер. Ново-Солдатский, д. 5А, кв. 38          | 103,30        | 930 000                  |

| № п/п | Объект            | Адрес                                                                        | Площадь, кв.м | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|
| 8     | 1/6 в квартире    | МО, Шатурский р-н, п. Шатурторф, ул. Школьная, д. 4, кв. 5а                  | 50,30         | 190 000                  |
| 9     | Земельный участок | МО, Талдомский р-н, СК «Радуга», севернее дер. Гусенки, уч. 151              | 1 217,00      | 400 000                  |
| 10    | Нежилое здание    | МО, Талдомский р-н, СК «Радуга», севернее дер. Гусенки, уч. 151              | 48,00         |                          |
| 11    | Коттедж           | МО, гор.округ Наро-Фоминский, дер. Сырьево, СНТ «Радуга», д. 21              | 119,10        | 7 208 000                |
| 12    | Коттедж           | МО, Озерский р-н, вблизи г. Озеры, СНТ «Строитель», уч. 104                  | 63,40         | 1 385 000                |
| 13    | 1/2 в здании      | МО, Шаховской р-н, сп Степаньковское, дер. Брюханово, ул. Центральная, д. 14 | 30,40         | 353 000                  |
|       |                   | <b>ИТОГО:</b>                                                                |               | <b>36 408 000</b>        |

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – объектов недвижимости, принадлежащих Невмятуллину Надиру Хасяновичу по состоянию на дату оценки – 14 сентября 2020 года, составляет **36 408 000 (тридцать шесть миллионов четыреста восемь тысяч) рублей, НДС не облагается.**

Индивидуальный  
предприниматель

Оценщик



С.А. Крутькова

П.С. Богомазова

## Задание на оценку

### Объект оценки

Объект оценки – объекты недвижимости, принадлежащие Невмятуллину Надир Хасяновичу, в том числе:

Таблица 3. Объекты недвижимости, подлежащие оценке

| № п/п | Объект            | Адрес                                                                               | Площадь, кв.м | Кадастровый номер   |
|-------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|
| 1     | Квартира          | МО, гор. округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3, кв. 264 | 40,90         | 50:12:0080504:621   |
| 2     | Квартира          | МО, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 49, корп.1, кв. 46               | 53,40         | 50:22:0010202:4640  |
| 3     | Квартира          | МО, Пушкинский р-он, г.п. Зеленоградский, ул. Зеленый город, д.4, кв. 63            | 38,40         | 50:13:0050118:916   |
| 4     | 1/2 в квартире    | г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 2, кв. 96                                      | 80,30         | 77:07:0012009:1861  |
| 5     | 1/2 в квартире    | МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6, кв. 58              | 80,30         | 50:05:0110101:4124  |
| 6     | 1/2 в квартире    | МО, Волоколамский р-н, с/п Чисменское дер. Нелидово, д. 12, кв. 8                   | 33,40         | 50:07:0060205:909   |
| 7     | 1/4 в квартире    | МО, Волоколамский р-н, г. Волоколамск, пер. Ново-Солдатский, д. 5А, кв. 38          | 103,30        | 50:07:0000000:14620 |
| 8     | 1/6 в квартире    | МО, Шатурский р-н, п. Шатурторф, ул. Школьная, д. 4, кв. 5а                         | 50,30         | 50:25:0060105:889   |
| 9     | Земельный участок | МО, Талдомский р-н, СК «Радуга», севернее дер. Гусенки, уч. 151                     | 1 217,00      | 50:01:0050105:152   |
| 10    | Нежилое здание    | МО, Талдомский р-н, СК «Радуга», севернее дер. Гусенки, уч. 151                     | 48,00         | 50:01:0050105:294   |
| 11    | Коттедж           | МО, гор.округ Наро-Фоминский, дер. Сырьево, СНТ «Радуга», д. 21                     | 119,10        | 50:26:0151411:612   |
| 12    | Коттедж           | МО, Озерский р-н, вблизи г. Озеры, СНТ «Строитель», уч. 104                         | 63,40         | 50:36:0020612:544   |
| 13    | 1/2 в здании      | МО, Шаховской р-н, сп Степаньковское, дер. Брюханово, ул. Центральная, д. 14        | 30,40         | 50:06:0000000:4585  |

### Имущественные права на объект оценки

Право собственности

### Правообладатель

Невмятуллин Надир Хасянович

### Цели и задачи оценки

Цель и задачи оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки

### Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Предполагаемое использование результатов оценки: управленческие цели Заказчика - оценка проводится в соответствии с п. 5.1 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» для целей принятия собранием кредиторов Невмятуллина Надира Хасяновича решения об определении начальной цены продажи имущества должника

Результаты оценки действительны только в рамках допущений и ограничений, описанных в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки» на странице 12 настоящего отчета.

### **Вид определяемой стоимости**

Рыночная стоимость, выраженная в рублях РФ

### **Дата оценки**

14 сентября 2020 года

### **Срок проведения оценки**

17 августа 2020 года – 18 сентября 2020 года

### **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

- Оценка проводится на основе информации, предоставленной Заказчиком, а также информации, имеющейся в открытых источниках и доступной потенциальному покупателю на дату оценки. При изменении объема исходных данных, на которых основывается оценка, возможно изменение рыночной стоимости объекта оценки;
- Оценка проводится в условиях отсутствия обязанности третьих лиц по предоставлению информации;
- Оценщики не несут ответственности за финансовую и налоговую отчетность, ими не проводится аудиторская и иная проверка и не осуществляется инвентаризация имущества объекта оценки;
- Юридическая экспертиза существующих прав в отношении объекта оценки не проводится; права рассматриваются свободными от каких - либо претензий и ограничений; оценщики не несут ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки;
- Оценщики полагаются на достоверность и ответственность исходной информации и документации, предоставленной Заказчиком;
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов;
- От оценщиков не требуется появление в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд;

- От оценщиков не требуется суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость объекта оценки;
- Отчет об оценке должен содержать профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки, что не является гарантией реализации объекта по цене, указанной в Отчете об оценке, поскольку данная стоимость только рекомендуется оценщиками для целей совершения сделок с объектом 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.

## Сведения о заказчике, исполнителе и оценщиках

### Заказчик

Финансовый управляющий Невмятуллина Надира Хасяновича Гордиенко Петр Александрович, действующий на основании Определения Арбитражного суда города Москвы от 27 января 2020 года по Делу № А40-94659/18

- Адрес местонахождения: 115291, г. Москва, Серпуховский вал, 14-21
- ИНН: 772507991290

### Сведения об оценщике

Богомазова Полина Сергеевна

*Квалификация:* специальное образование в области оценки, диплом о профессиональной переподготовке № 772400404942, регистрационный номер 050414, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» 05.06.2015 года. Член Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент» (реестровый номер 726 от 21.10.2015 года, адрес местонахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13). Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007118-1 от 26.03.2018 г., направление – «Оценка недвижимости». Период действия с 26.03.2018 по 26.03.2021 г. Трудовой договор № 2 от 01 октября 2019 года с ИП Крутькова С.А. Общий стаж работы в оценочной деятельности – с 01 октября 2014 года.

*Специализация:* оценка недвижимости, машин и оборудования, товарно-материальных ценностей; участие в подготовке более 100 отчетов об оценке.

*Полис страхования* профессиональной ответственности № 433-042201/20 СПАО «Ингосстрах» от 01 июня 2020 года на срок с 01 июня 2020 года по 31 мая 2021 года. Страховая сумма – три миллиона рублей.

*Независимость оценщика:* Оценка объекта оценки проводится оценщиком, который не является собственником или иным заинтересованным лицом по отношению к объекту оценки, не состоит с в близком родстве или ином свойстве Финансовому управляющему и Невмятуллину Н.Х. Оценщик не является кредитором Финансового управляющего и Невмятуллина Н.Х. Финансовый управляющий и Невмятуллин Н.Х. не являются кредитором или страховщиком оценщика. Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки, вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки у оценщика отсутствуют.

### Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Индивидуальный предприниматель Крутькова Светлана Анатольевна (ИП Крутькова С.А.)

- Юридический адрес: РФ, 127299, г. Москва, ул. космонавта Волкова, д. 21, корп. 2, кв. 53

- Фактический адрес: РФ, 127299, г. Москва, ул. космонавта Волкова, д. 21, корп. 2, кв. 53, тел: +7(925)903-97-07
- ИНН/КПП: 773422125590/774301001
- ОГРНИП: 316774600177589 (дата присвоения – 29.03.2016 года)

В соответствии со статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, ИП Крутькова С.А. имеет в штате двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков – Ассоциация саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент» и Общественная организация «Российское общество оценщиков».

Ответственность Исполнителя дополнительно застрахована в ОСаО «Ингосстрах»: Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-041301/18 от 15 июня 2018 года. Период страхования - с 16 июля 2018 года по 01 января 2020 года. № 433-097730/19 от 10 декабря 2019 года на срок с 02 января 2020 года по 01 января 2021 года. Страховая сумма – пятнадцать миллионов рублей.

В соответствии с положениями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, ИП Крутькова С.А. является независимым лицом по отношению к Заказчику. ИП Крутькова С.А. не имеет имущественного интереса в объекте оценки, принадлежащем Невмятуллину Н.Х. Финансовый управляющий и Невмятуллин Н.Х. не являются аффилированными лицами ИП Крутькова С.А.

### **Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**

К проведению оценки и составлению настоящего Отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

## Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Настоящая оценка проведена, и данный Отчет подготовлен с учетом следующих ограничительных условий и допущений:

### Ограничительные условия

1. Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком при принятии управленческих, финансовых и иных решений, связанных с объектом оценки;
2. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
3. Оценщики основываются на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах Исполнителя, а также полученной в результате исследования рынка и объекта оценки. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, будут сделаны ссылки на источники получения информации, оценщики исходят из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед оценщиками не ставится задача по специальной проверке представленной информации и данных, за исключением проверки доступными оценщикам средствами;
4. Перед Исполнителем не ставится задача проведения инвентаризации, юридической, аудиторской, строительно-технической, технологической, санитарно-экологической и эпидемиологической экспертизы;
5. Оценка проводится в условиях отсутствия обязанности третьих лиц предоставлять информацию для проведения оценки объекта в сроки, установленные Договором на оценку;
6. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
7. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально;
8. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в отчете, применяется только для целей и задач, указанных в отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов;
9. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных

- действий в отношении объекта оценки. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки;
10. В процессе оценки Оценщики оставляют за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки;
  11. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;
  12. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно итоговой величины стоимости объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на дату оценки;
  13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене;
  14. Оценщики и Исполнитель не несут ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования настоящего отчета или любой его части третьими лицами;
  15. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке;
  16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом 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;
  17. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки с учетом имеющейся в распоряжении оценщика информации. При изменении объема исходных данных, на которых основывается оценка, возможно изменение рыночной стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;
  18. Вся информация, используемая в Отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

## Допущения

1. Объект оценки рассматривался свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете;
2. Оценщики исходят из того, что все необходимые лицензии, ордера, имеющие отношение к объекту оценки и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций объекта оценки;
3. При проведении оценки стоимости предполагается разумное владение и компетентное управление объектом оценки;
4. В итоговых значениях рыночной стоимости объекта оценки не требуется суждение Оценщика о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки;
5. По состоянию на дату оценки в составе объекта оценки имеется квартира, по которой не завершены мероприятия по регистрации права собственности за ФГУП «ГВСУ № 6» - квартира № 1. Оценка проводилась исходя из допущения об успешной регистрации права собственности на праве хозяйственного ведения на объект за ФГУП «ГВСУ № 6», определяющей возможность продажи оцениваемых квартир и отсутствие влияния данных обстоятельств на рыночную стоимость объектов.
6. В связи с отсутствием технической возможности по доступу к объекту оценки при проведении оценки осмотр объекта оценки оценщиком не проводился. Фотографии объекта оценки по адресу Московская область, гор. округ Наро-Фоминский, дер. Сырьево, СНТ «Радуга», д. 21 были предоставлены Заказчиком. Сведения по остальным объектам при оценке формировалось по сведениям из открытых источников информации. Оценка проводилась исходя из допущения о соответствии фактического состояния оцениваемых объектов стандартному среднему состоянию объектов соответствующего класса недвижимости.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиками при проведении расчетов стоимости объекта оценки.

## Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### Федеральные стандарты оценки (ФСО)

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.

### Стандарты и правила оценочной деятельности

- Стандарты и правила саморегулируемой организаций оценщиков – Ассоциация саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент».

## **Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта**

При проведении оценки были использованы следующие документы:

- Решение Арбитражного суда города Москвы от 07.12.2018 года по Делу № А40-94659/18;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 44-00-1001/5003/2020-9350 от 11.06.2020 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-7032409 от 14.07.2020 г.

### **Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки**

Документы, предоставленные Заказчиком, с учетом принятых ограничений и допущений, используемые в настоящем отчете считаются достоверными.

По мнению оценщиков, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Используемая информация, включая документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки, нормативные документы и справочно-методическая литература, а также прочие источники информации, перечисленные в настоящем отчете, признается достаточной, поскольку, по мнению оценщиков, использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Также используемая информация полагается достоверной, поскольку, по мнению оценщиков, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиками при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Таким образом, по мнению оценщиков, информация, используемая в отчете, позволяет однозначно установить количественные и качественные характеристики объекта оценки, является достаточной и достоверной.

## Описание объекта оценки

### Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки

Объект оценки – объекты недвижимости, принадлежащие Невмятуллину Надиру Хасяновичу. В связи с тем, что оцениваемые объекты недвижимости принадлежат физическому лицу, балансовой стоимости не имеют. В составе объекта оценки имеются квартиры, загородные дома жилого и нежилого назначения и земельный участок. Краткая характеристика жилых домов с оцениваемыми квартирами по данным открытых источников информации (сайтов [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и <https://yandex.ru/maps>) представлена ниже:

Таблица 4. Общая характеристика конструктивных элементов жилых домов с оцениваемыми квартирами

| № п/п | Характеристика                                                                                                         | Значение                                                                             |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | <b>Жилой дом по адресу: Московская область, гор. округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3</b> |                                                                                      |
|       | Тип здания                                                                                                             | Многоквартирный высотный жилой дом                                                   |
|       | Год постройки                                                                                                          | 2016                                                                                 |
|       | Количество этажей                                                                                                      | 16                                                                                   |
|       | Материал стен                                                                                                          | Монолитно-кирпичный                                                                  |
|       | Общий вид дома                                                                                                         |  |
| 2     | <b>Жилой дом по адресу: Московская область, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 49, корп.1</b>              |                                                                                      |
|       | Тип здания                                                                                                             | Многоквартирный высотный жилой дом                                                   |
|       | Год постройки                                                                                                          | Нет данных                                                                           |
|       | Количество этажей                                                                                                      | 17                                                                                   |

| № п/п | Характеристика                                                                                               | Значение                                                                             |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Материал стен                                                                                                | Монолитно-кирпичный                                                                  |
|       | Общий вид дома                                                                                               |   |
| 3     | <b>Жилой дом по адресу: Московская область, Пушкинский р-он, г.п. Зеленоградский, ул. Зеленый город, д.4</b> |                                                                                      |
|       | Тип здания                                                                                                   | Многоквартирный высотный жилой дом                                                   |
|       | Год постройки                                                                                                | Нет данных                                                                           |
|       | Количество этажей                                                                                            | 14                                                                                   |
|       | Материал стен                                                                                                | Монолитно-кирпичный                                                                  |
|       | Общий вид дома                                                                                               |  |

| № п/п | Характеристика                                                                                             | Значение                                                                             |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 4     | <b>Жилой дом по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 2</b>                                         |                                                                                      |
|       | Тип здания                                                                                                 | Многоквартирный высотный жилой дом                                                   |
|       | Год постройки                                                                                              | 2008                                                                                 |
|       | Количество этажей                                                                                          | 31                                                                                   |
|       | Материал стен                                                                                              | Монолитно-кирпичный                                                                  |
|       | Общий вид дома                                                                                             |   |
| 5     | <b>Жилой дом по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6</b> |                                                                                      |
|       | Тип здания                                                                                                 | Многоквартирный жилой дом                                                            |
|       | Год постройки                                                                                              | Нет данных                                                                           |
|       | Количество этажей                                                                                          | 9                                                                                    |
|       | Материал стен                                                                                              | Монолитно-кирпичный                                                                  |
|       | Общий вид дома                                                                                             |  |

| № п/п | Характеристика                                                                                                         | Значение                                                                             |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 6     | <b>Жилой дом по адресу: Московская область, Волоколамский р-н, с/п Чисменское дер. Нелидово, д. 12, кв. 8</b>          |                                                                                      |
|       | Тип здания                                                                                                             | Многokвартирный жилой дом                                                            |
|       | Год постройки                                                                                                          | Нет данных                                                                           |
|       | Количество этажей                                                                                                      | 3                                                                                    |
|       | Материал стен                                                                                                          | Панельный                                                                            |
|       | Общий вид дома                                                                                                         |    |
| 7     | <b>Жилой дом по адресу: Московская область, Волоколамский р-н, г. Волоколамск, пер. Ново-Солдатский, д. 5А, кв. 38</b> |                                                                                      |
|       | Тип здания                                                                                                             | Многokвартирный жилой дом                                                            |
|       | Год постройки                                                                                                          | 2007                                                                                 |
|       | Количество этажей                                                                                                      | 5                                                                                    |
|       | Материал стен                                                                                                          | Кирпичный                                                                            |
|       | Общий вид дома                                                                                                         |   |
| 8     | <b>Жилой дом по адресу: Московская область, Шатурский р-н, п. Шатурторф, ул. Школьная, д. 4</b>                        |                                                                                      |
|       | Тип здания                                                                                                             | Многokвартирный жилой дом                                                            |
|       | Год постройки                                                                                                          | Нет данных                                                                           |
|       | Количество этажей                                                                                                      | 2                                                                                    |
|       | Материал стен                                                                                                          | Кирпичный                                                                            |
|       | Общий вид дома                                                                                                         |  |

Здания подключены ко всем централизованным коммуникациям микрорайона: электро-, водоснабжение, отопления и канализации, имеют балконы или лоджии. В связи с отсутствием экспликаций на оцениваемые квартиры анализ их планировок не проводился. Оценка проводилась исходя из допущения отсутствия отклонений от типовых планировок квартир сопоставимого периода застройки и их соответствия всем требованиям того класса недвижимости, к которому они относятся.

Фотографии жилого здания по адресу Московская область, гор. округ Наро-Фоминский, дер. Сырьево, СНТ «Радуга», д. 21, предоставленные Заказчиком, представлены ниже.



## Имущественные права

Информация о правообладателе и правовых статусах объекта оценки представлена в таблицах:

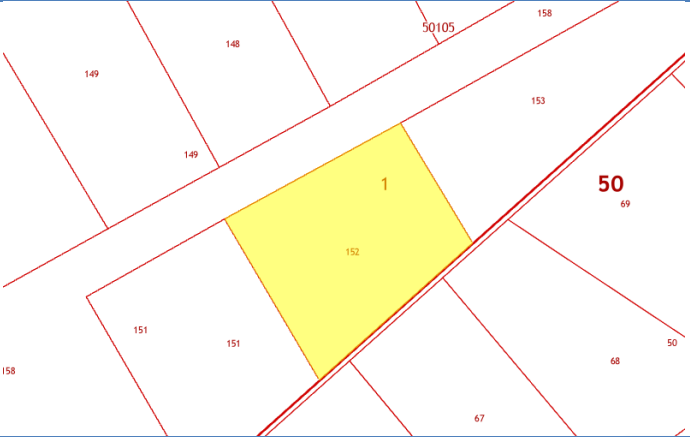
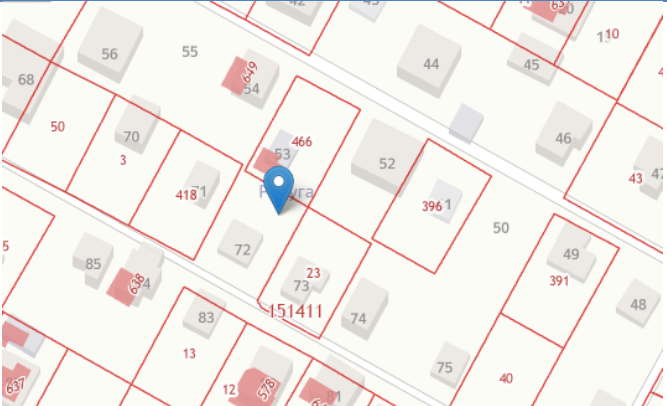
Таблица 5. Информация о правовом статусе квартир из состава объекта оценки

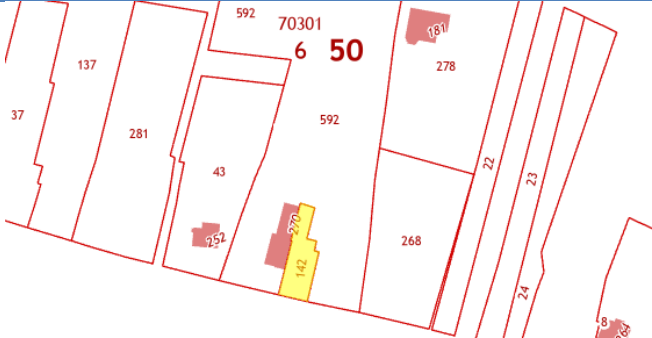
| № п/п | Параметр                                                                                                                       | Описание                                          |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1     | <b>Квартира по адресу: Московская область, гор. округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3, кв. 264</b> |                                                   |
|       | Кадастровый номер                                                                                                              | 50:12:0080504:621                                 |
|       | Площадь, кв.м                                                                                                                  | 40,90                                             |
|       | Субъект права                                                                                                                  | Невмятуллин Н.Х.                                  |
|       | Правообладатель                                                                                                                | Невмятуллин Н.Х.                                  |
|       | Номер и дата регистрации права                                                                                                 | 50:12:0080504:621-50/011/2020-6 от 18.02.2020 г.  |
|       | Вид права                                                                                                                      | Право собственности                               |
|       | Ограничения (обременения) права                                                                                                | Ипотека в силу закона                             |
|       | Назначение объекта                                                                                                             | Жилое помещение                                   |
| 2     | <b>Квартира по адресу: Московская область, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 49, корп.1, кв. 46</b>               |                                                   |
|       | Кадастровый номер                                                                                                              | 50:22:0010202:4640                                |
|       | Площадь, кв.м                                                                                                                  | 53,40                                             |
|       | Субъект права                                                                                                                  | Невмятуллин Н.Х.                                  |
|       | Правообладатель                                                                                                                | Невмятуллин Н.Х.                                  |
|       | Номер и дата регистрации права                                                                                                 | 50:22:0010202:4640-50/022/2017-2 от 24.04.2017 г. |
|       | Вид права                                                                                                                      | Право собственности                               |
|       | Ограничения (обременения) права                                                                                                | Не зарегистрировано                               |
|       | Назначение объекта                                                                                                             | Жилое помещение                                   |
| 3     | <b>Квартира по адресу: Московская область, Пушкинский р-он, г.п. Зеленоградский, ул. Зеленый город, д.4, кв. 63</b>            |                                                   |
|       | Кадастровый номер                                                                                                              | 50:13:0050118:916                                 |
|       | Площадь, кв.м                                                                                                                  | 38,40                                             |
|       | Субъект права                                                                                                                  | Невмятуллин Н.Х.                                  |
|       | Правообладатель                                                                                                                | Невмятуллин Н.Х.                                  |
|       | Номер и дата регистрации права                                                                                                 | 50-50/013-50/013/001/2016-2338/1 от 01.03.2016 г. |
|       | Вид права                                                                                                                      | Право собственности                               |
|       | Ограничения (обременения) права                                                                                                | Не зарегистрировано                               |
|       | Назначение объекта                                                                                                             | Жилое помещение                                   |
| 4     | <b>Квартира по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 2, кв. 96</b>                                                      |                                                   |
|       | Кадастровый номер                                                                                                              | 77:07:0012009:1861                                |
|       | Площадь, кв.м                                                                                                                  | 80,30                                             |
|       | Субъект права                                                                                                                  | Невмятуллин Н.Х.                                  |
|       | Правообладатель                                                                                                                | Невмятуллин Н.Х.                                  |
|       | Номер и дата регистрации права                                                                                                 | 77:07:0012009:1861-77/007/2019-7 от 30.04.2019 г. |
|       | Вид права                                                                                                                      | Общая долевая собственность, доля в праве 1/2     |
|       | Ограничения (обременения) права                                                                                                | Не зарегистрировано                               |
|       | Назначение объекта                                                                                                             | Жилое помещение                                   |
| 5     | <b>Квартира по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6, кв. 58</b>              |                                                   |
|       | Кадастровый номер                                                                                                              | 50:05:0110101:4124                                |
|       | Площадь, кв.м                                                                                                                  | 80,30                                             |
|       | Субъект права                                                                                                                  | Невмятуллин Н.Х.                                  |
|       | Правообладатель                                                                                                                | Невмятуллин Н.Х.                                  |

| №<br>п/п | Параметр                                                                                                              | Описание                                         |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|          | Номер и дата регистрации права                                                                                        | 50-01/05-10/2004-47 от 24.12.2004 г.             |
|          | Вид права                                                                                                             | Общая долевая собственность, доля в праве 1/2    |
|          | Ограничения (обременения) права                                                                                       | Не зарегистрировано                              |
|          | Назначение объекта                                                                                                    | Жилое помещение                                  |
| <b>6</b> | <b>Квартира по адресу: Московская область, Волоколамский р-н, с/п Чисменское дер. Нелидово, д. 12, кв. 8</b>          |                                                  |
|          | Кадастровый номер                                                                                                     | 50:07:0060205:909                                |
|          | Площадь, кв.м                                                                                                         | 33,40                                            |
|          | Субъект права                                                                                                         | Невмятуллин Н.Х.                                 |
|          | Правообладатель                                                                                                       | Невмятуллин Н.Х.                                 |
|          | Номер и дата регистрации права                                                                                        | 50:07:0060205:909-50/007/2018-4 от 09.04.2018 г. |
|          | Вид права                                                                                                             | Общая долевая собственность, доля в праве 1/2    |
|          | Дата регистрации прекращения права                                                                                    | 04.12.2018 г.                                    |
|          | Назначение объекта                                                                                                    | Жилое помещение                                  |
| <b>7</b> | <b>Квартира по адресу: Московская область, Волоколамский р-н, г. Волоколамск, пер. Ново-Солдатский, д. 5А, кв. 38</b> |                                                  |
|          | Кадастровый номер                                                                                                     | 50:07:0000000:14620                              |
|          | Площадь, кв.м                                                                                                         | 103,30                                           |
|          | Субъект права                                                                                                         | Невмятуллин Н.Х.                                 |
|          | Правообладатель                                                                                                       | Невмятуллин Н.Х.                                 |
|          | Номер и дата регистрации права                                                                                        | 50-50-07/021/2009-185 от 29.04.2009 г.           |
|          | Вид права                                                                                                             | Общая долевая собственность, доля в праве 1/4    |
|          | Ограничения (обременения) права                                                                                       | Не зарегистрировано                              |
|          | Назначение объекта                                                                                                    | Жилое помещение                                  |
| <b>8</b> | <b>Квартира по адресу: Московская область, Шатурский р-н, п. Шатурторф, ул. Школьная, д. 4, кв. 5а</b>                |                                                  |
|          | Кадастровый номер                                                                                                     | 50:25:0060105:889                                |
|          | Площадь, кв.м                                                                                                         | 50,30                                            |
|          | Субъект права                                                                                                         | Невмятуллин Н.Х.                                 |
|          | Правообладатель                                                                                                       | Невмятуллин Н.Х.                                 |
|          | Номер и дата регистрации права                                                                                        | 50-01.25-6.2000-267.1 от 03.08.200               |
|          | Вид права                                                                                                             | Общая долевая собственность, доля в праве 1/6    |
|          | Ограничения (обременения) права                                                                                       | Не зарегистрировано                              |

Таблица 6. Информация о правовом статусе земельного участка и загородных домов жилого и нежилого назначения из состава объекта оценки

| №<br>п/п | Параметр                                                                                                            | Описание                               |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>9</b> | <b>Земельный участок по адресу: Московская область, Талдомский р-н, СК «Радуга», севернее дер. Гусенки, уч. 151</b> |                                        |
|          | Кадастровый номер                                                                                                   | 50:01:0050105:152                      |
|          | Площадь, кв.м                                                                                                       | 1 217,00                               |
|          | Субъект права                                                                                                       | Невмятуллин Н.Х.                       |
|          | Правообладатель                                                                                                     | Невмятуллин Н.Х.                       |
|          | Номер и дата регистрации права                                                                                      | 50-50-01/019/2005-105 от 31.10.2005 г. |
|          | Вид права                                                                                                           | Право собственности                    |
|          | Разрешенное использование                                                                                           | Для садоводства                        |

| № п/п     | Параметр                                                                                                 | Описание                                                                             |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|           | Кадастровая стоимость, руб.                                                                              | 293 382,19                                                                           |
|           | Форма участка                                                                                            |    |
|           | Ограничения (обременения) права                                                                          | Не зарегистрировано                                                                  |
| <b>10</b> | <b>Здание по адресу: Московская область, Талдомский р-н, СК «Радуга», дер. Гусенки, уч. 151</b>          |                                                                                      |
|           | Кадастровый номер                                                                                        | 50:01:0050105:294                                                                    |
|           | Площадь, кв.м                                                                                            | 48,00                                                                                |
|           | Субъект права                                                                                            | Невмятуллин Н.Х.                                                                     |
|           | Правообладатель                                                                                          | Невмятуллин Н.Х.                                                                     |
|           | Номер и дата регистрации права                                                                           | 50:01:0050105:294-50/001/2017-1 от 14.04.2017 г.                                     |
|           | Вид права                                                                                                | Право собственности                                                                  |
|           | Разрешенное использование                                                                                | Нежилое                                                                              |
|           | Площадь земельного участка, кв.м                                                                         | 1 217,00                                                                             |
|           | Кадастровая стоимость, руб.                                                                              | 756 274,51                                                                           |
|           | Ограничения (обременения) права                                                                          | Не зарегистрировано                                                                  |
| <b>11</b> | <b>Здание по адресу: Московская область, гор.округ Наро-Фоминский, дер. Сырьево, СНТ «Радуга», д. 21</b> |                                                                                      |
|           | Кадастровый номер                                                                                        | 50:26:0151411:612                                                                    |
|           | Площадь, кв.м                                                                                            | 119,10                                                                               |
|           | Субъект права                                                                                            | Невмятуллин Н.Х.                                                                     |
|           | Правообладатель                                                                                          | Невмятуллин Н.Х.                                                                     |
|           | Номер и дата регистрации права                                                                           | 50-01/26-114/2004-401 от 21.12.2004                                                  |
|           | Вид права                                                                                                | Право собственности                                                                  |
|           | Разрешенное использование                                                                                | Жилое                                                                                |
|           | Площадь земельного участка, кв.м                                                                         | Межевание не проведено, ориентировочно 600 с кадастровой стоимостью 437 503,5 руб.   |
|           | Кадастровая стоимость, руб.                                                                              | 2 131 554,18                                                                         |
|           | Ограничения (обременения) права                                                                          | Не зарегистрировано                                                                  |
|           | Форма участка                                                                                            |  |

| № п/п     | Параметр                                                                                                              | Описание                                                                             |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12</b> | <b>Здание по адресу: Московская область, Озерский р-н, вблизи г. Озеры, СНТ «Строитель», уч. 104</b>                  |                                                                                      |
|           | Кадастровый номер                                                                                                     | 50:36:0020612:544                                                                    |
|           | Площадь, кв.м                                                                                                         | 63,40                                                                                |
|           | Субъект права                                                                                                         | Невмятуллин Н.Х.                                                                     |
|           | Правообладатель                                                                                                       | Невмятуллин Н.Х.                                                                     |
|           | Номер и дата регистрации права                                                                                        | 50:36:0020612:544-50/001/2019-1 от 03.10.2019 г.                                     |
|           | Вид права                                                                                                             | Право собственности                                                                  |
|           | Разрешенное использование                                                                                             | Жилое                                                                                |
|           | Кадастровый номер земельного участка                                                                                  | 50:36:0020612:43                                                                     |
|           | Площадь земельного участка, кв.м                                                                                      | 500                                                                                  |
|           | Кадастровая стоимость ОКС, руб.                                                                                       | 850 333,78                                                                           |
|           | Кадастровая стоимость ЗУ, руб.                                                                                        | 121 980,00                                                                           |
|           | Ограничения (обременения) права                                                                                       | Не зарегистрировано                                                                  |
|           | Форма участка                                                                                                         |   |
| <b>13</b> | <b>Здание по адресу: Московская область, Шаховской р-н, сп Степаньковское, дер. Брюханово, ул. Центральная, д. 14</b> |                                                                                      |
|           | Кадастровый номер                                                                                                     | 50:06:0000000:4585                                                                   |
|           | Площадь, кв.м                                                                                                         | 30,40                                                                                |
|           | Субъект права                                                                                                         | Невмятуллин Н.Х.                                                                     |
|           | Правообладатель                                                                                                       | Невмятуллин Н.Х.                                                                     |
|           | Номер и дата регистрации права                                                                                        | 50:06:0070301:169-50/001/2018-3 от 12.04.2018 г.                                     |
|           | Вид права                                                                                                             | Общая долевая собственность, доля в праве 1/2                                        |
|           | Разрешенное использование                                                                                             | Нежилое (баня)                                                                       |
|           | Кадастровый номер земельного участка                                                                                  | 50:06:0070301:142                                                                    |
|           | Площадь земельного участка, кв.м                                                                                      | 185                                                                                  |
|           | Кадастровая стоимость ОКС, руб.                                                                                       | 316 073,77                                                                           |
|           | Кадастровая стоимость ЗУ, руб.                                                                                        | 41 036,70                                                                            |
|           | Ограничения (обременения) права                                                                                       | Не зарегистрировано                                                                  |
|           | Форма участка                                                                                                         |  |

### Сведения об обременениях

На основании анализа документов, предоставленных Заказчиком, права на оцениваемые объекты недвижимости не имеют обременения.

Следует отметить, что оцениваемая квартира по адресу Московская область, гор. округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3, кв. 264 имеет ограничение в виде ипотеки. Учитывая наличие процедуры реализации имущества в отношении правообладателя квартиры, имущество должника реализуется без учета ограничений и обременений.

В отношении оцениваемой квартиры по адресу МО, Волоколамский р-н, с/п Чисменское дер. Нелидово, д. 12, кв. 8 имеется запись о прекращении права собственности от 04.12.2018 г. Данная сделка по отчуждению права собственности на объект недвижимости проведена в период подозрительности и может быть оспорена финансовым управляющим в рамках процедуры банкротства Невмятулина Н.Х. После возвращения отчужденной квартиры в конкурсную массу она может быть реализована.

### Сведения об износах и устареваниях

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой жилые помещения и здания на земельных участках. Ввиду невозможности доступа для проведения осмотра оцениваемых помещений для целей настоящей оценки оценщиком было принято допущение, что качество отделки и степень ее износа соответствуют типовому среднему уровню для соответствующего сегмента и класса недвижимости. Наличие функционального и внешнего износа не выявлено.

### Местоположение объекта оценки

Оцениваемые квартиры из состава объекта оценки расположены в жилых многоквартирных домах в г. Москве и населенных пунктах Московской области. Земельный участок и здания расположены в край дачных поселках Московской области.

### Характеристика района расположения объекта оценки<sup>1</sup>

#### город Москва

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 678 079 человек (2020), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской обла-

<sup>1</sup> Раздел подготовлен с использованием материалов, размещенных на сайтах: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>; <https://investmoscow.ru/about-moscow/moscow-in-numbers>

стями. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов).

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города. Всего в г. Москва 12 административных округов, 125 районов, 21 поселения. *Административный округ* — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений. *Район* — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории. *Поселение* — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение. Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД. Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области. В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы. Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа находятся под управлением общей префектуры.

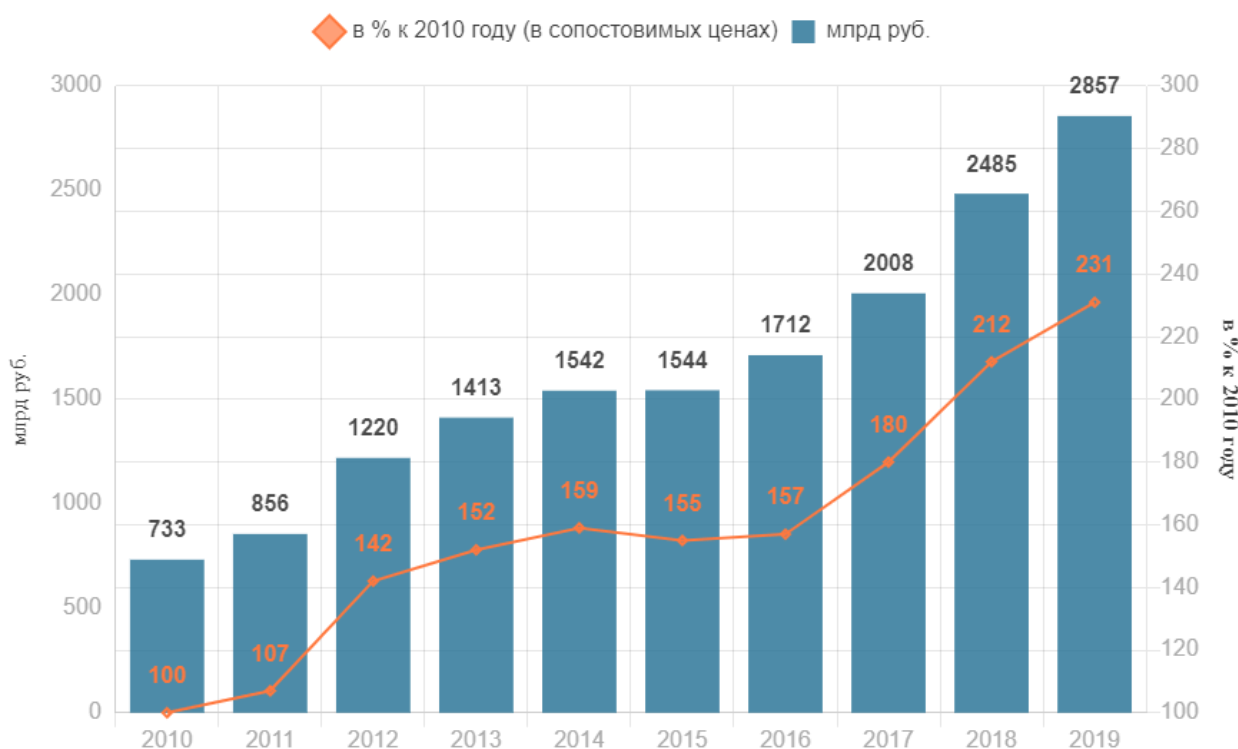
### **Экономика**

Москва — одна из крупнейших городских экономик мира. Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы — основной показатель, характеризующий развитие и размеры экономики города. За последние 8 лет он вырос в сопоставимых ценах на 11,2% и составил почти 18 трлн. руб. Это составляет около 1,4 млн руб. в расчете на душу населения, что почти в 2,5 раза превышает среднероссийский уровень. В международном сравнении по объёму ВВП (по паритету покупательной способности, ППС) Москва является одной из крупнейших городских экономик мира — входит в топ-5 мировых мегаполисов по этому показателю. Объём ВВП (по ППС) Москвы в 2019 году составил 1125 млрд долларов США больше, чем у Сеула, Шанхая или Парижа. Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть

расположено за тысячи километров от неё. По состоянию на ноябрь 2019 года из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве.

Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идёт процесс переноса производств за пределы Москвы. Москва – лидер по инвестиционной привлекательности в России. В 2019 году объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах вырос по сравнению с 2010 годом более чем в 2,3 раза и составил 2,86 трлн. рублей или 14,8% от общего объема инвестиций в основной капитал в России.

Объем инвестиций в основной капитал в Москве



Источником финансирования почти 78% инвестиций являются внебюджетные средства, хотя бюджетные инвестиции также играют большую роль. Инвестиции за счет средств бюджета города поддерживают развитие ГЧП-проектов, создают мультипликативные эффекты. Так, бюджетные инвестиции в объекты транспортной и социальной инфраструктуры обеспечивают улучшение городской среды, стимулируя рост частных капиталовложений в экономику города. В ближайшие три года планируется открытие 27 новых станций метро, строительство порядка 338 км автодорог, 178 объектов социальной инфраструктуры, почти 1,1 млн кв. м жилья.

### Инвестиционные приоритеты

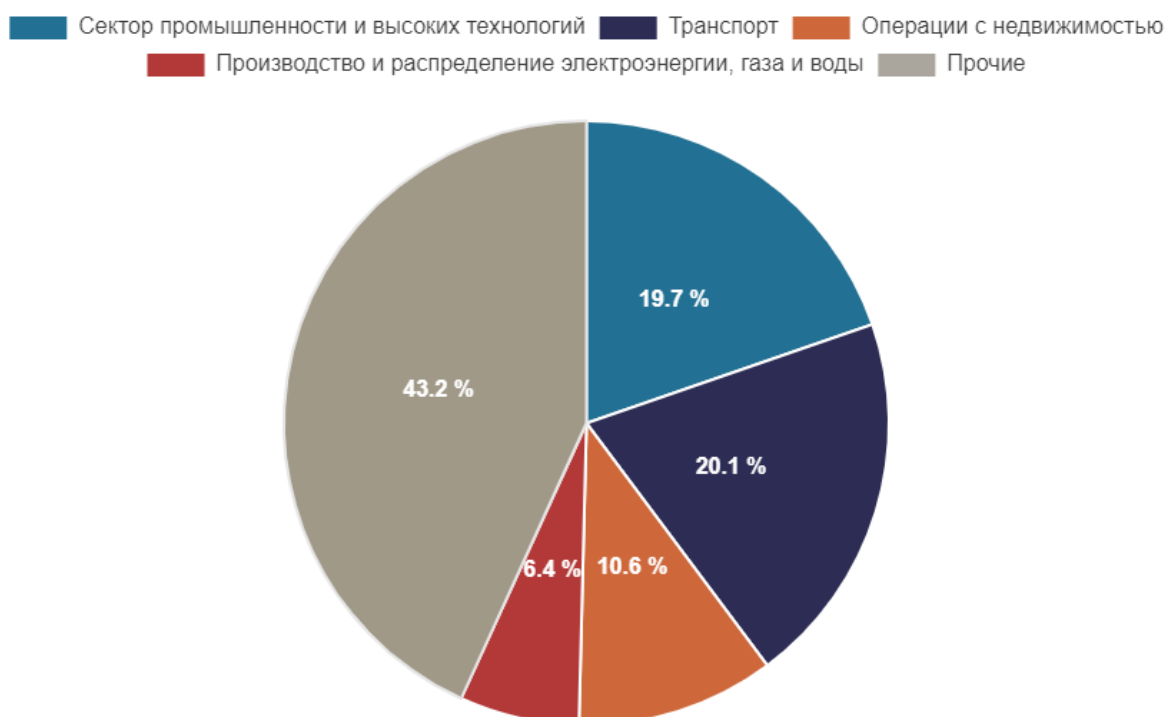
Большая часть объема инвестиций в основной капитал в Москве направляется в развитие транспортной инфраструктуры и комфортной городской среды: в структуре инвестиций по видам экономической деятельности на развитие транспорта приходится 20,1%. На развитие сектора промышленности и высоких технологий (обрабатывающие производства, деятельность в области ин-

формации и связи, научные исследования и разработки) в 2019 году было направлено 19,7% инвестиций. На долю операций с недвижимостью приходится 10,6% инвестиций.

На долю компаний, зарегистрированных в Москве, приходится порядка половины всех поступивших в Россию за 9 месяцев 2019 года прямых иностранных инвестиций (ПИИ). Объем прямых иностранных инвестиций, накопленных в экономике Москвы на 1 октября 2019 года, составляет 251,7 млрд долларов США, в том числе участие в капитале – 166 млрд долларов США (66%), долговые инструменты – 86 млрд долларов США (34%). В отраслевой структуре инвестиций преобладает сфера финансовых услуг и страхования (24%) и оптовая и розничная торговля (20%). Значительную долю занимает профессиональная, научная и техническая деятельность (15%) и операции с недвижимым имуществом (10%).

Для иностранных инвесторов Москва имеет ряд конкурентных преимуществ. В первую очередь, – это точка входа на рынок России и стран СНГ с населением около 200 миллионов человек и выхода на экспортные рынки. Кроме того, в Москве инвесторы получают доступ к качественным трудовым ресурсам и научно-образовательному потенциалу. Высокий уровень развития информационно-коммуникационных технологий, большой запас мощности коммунальной инфраструктуры, положительная динамика развития транспортной инфраструктуры и общественных пространств, а также высокое качество городской среды также делают столицу привлекательной для иностранных инвесторов.

Структура инвестиций в основной капитал  
Москвы в 2019 году



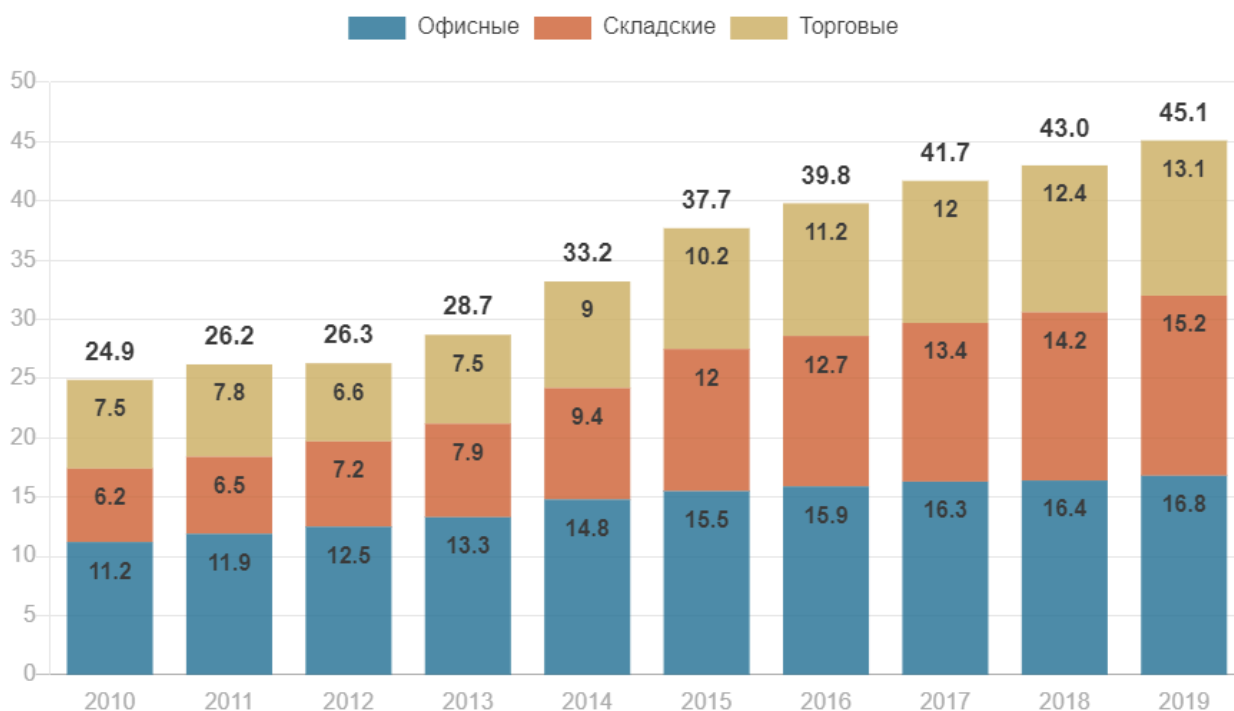
Москва входит в число крупнейших городов мира по численности экономически активного населения. Численность рабочей силы в городе – более 7 млн человек. Кроме того, столица привлекает наиболее конкурентоспособных и квалифицированных работников из других регионов России и мира. По показателям затрат на оплату труда Москва имеет преимущество перед большинством

мегаполисов мира и сопоставима по стоимости рабочей силы с крупными городами Юго-Восточной Азии и столицами Восточной Европы. Средняя почасовая ставка заработной платы в декабре 2019 года составила 5,8 долл. США.

### Развитый рынок коммерческой недвижимости

Совокупный объем качественных коммерческих площадей Москвы по состоянию на 1 января 2020 года увеличился до 45,1 млн кв. м. За 9 лет прирост предложения на рынке качественной коммерческой недвижимости в Москве составил около 20 млн кв. м или 81% к уровню 2010 года.

Объем качественных коммерческих площадей в Москве,  
млн кв. м



### Московская область<sup>2</sup>

Московская область - (неофициально Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположены в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

<sup>2</sup> Раздел подготовлен с использованием материала, размещенного на сайте: [ru.wikipedia.org](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/), [http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/ru/publications/](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/); <http://odin.ru/main/static.asp?id=250?> <http://www.dm-realty.ru/CitiesOfMoscowSuburbsReview/View?contentViewID=6bb5551c-fce1-418c-a0c9-4750dc29d501>

Московская область образована 14 января 1929 года. Административно область состоит из 36 районов, 29 городских округов и 5 закрытых административно-территориальных образований (городских округов). Административно область состоит из 36 районов, 29 городских округов и 5 закрытых административно-территориальных образований (городских округов). Население по состоянию на 1 января 2015 г. составляет 7 231,1 тыс. человек, среди них 5 900,6 чел. городское и 1 330,5 чел. сельское.

Оборот розничной торговли Московской области в июне 2017 года составил 177,7 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104,3процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июне 2017 года – 998,5 миллиарда рублей, и 103,5 процента.

В январе-июне 2017 года оборот розничной торговли на 97,8 процента формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка; доля рынков составила 2,2 процента.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в июне 2017 года составил 46,7 процента, непродовольственных товаров – 53,3 процента.

Оборот общественного питания в январе-июне 2017 года составил 45 миллиардов рублей, или 106,9 процента к соответствующему периоду 2016 года.

В январе-июне 2017 года населению области оказано платных услуг на 231,7 миллиарда рублей, что составило 101,5 процента к соответствующему периоду 2016 года.

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России четвертое место, в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города-спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»). На востоке области исторически размещались предприятия лёгкой промышленности, машиностроительные заводы, предприятия оборонного комплекса; многие из этих предприятий прекратили работу в 1990-е годы. В ходе новой волны индустриализации, начавшейся в 2000-е годы, создавались преимущественно предприятия, направленные на удовлетворение потребительского спроса (пищевая промышленность, производство мебели и строительных материалов); зачастую эти производства создавались при участии иностранных инвесторов.

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, самолёто-

строительное производство корпорации МиГ в Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда», Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, ФазотронНИИР и многие другие).

Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень.

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцово), фармацевтические изделия (Старая Купавна) и т.д.

На территории Московской области ведётся сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40 % территории Московской области.

Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов — в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья. В строительном комплексе области насчитывается около 8,6 тыс. организаций, в которых занято 700 тыс. человек.

На долю области приходится значительная часть выпуска колясок инвалидов, более половины производства магистральных тепловозов, почти две трети соков фруктовых и овощных, более двух пятых производства — чая черного байхового, значительная часть — лекарственных средств, лакокрасочных материалов на основе полимеров, плиток керамических глазурованных для внутренней облицовки стен.

Ведущие направления сельского хозяйства: растениеводство с преобладанием производства овощей, картофеля; животноводство молочно-мясного направления; развиты свиноводство, птицеводство.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве.

Объём промышленного производства в Московской области в январе-мае 2017 года по сравнению с январем-маем 2016 года вырос на 11,1%, однако в мае по сравнению с апрелем 2017 года показатель увеличился на 0,2%, а по сравнению с маем 2016 года индекс промышленного производства в Подмоскovie составил 113,5%, следует из документа, размещенного на сайте Мособлстата.

При этом в сегменте добычи полезных ископаемых промпроизводство за январь-май 2017 года выросло на 8,1% в годовом выражении, в мае в годовом исчислении отмечен рост на 4,8%, в месячном — снижение на 1,7%.



Оцениваемые объекты недвижимости расположены в разных частях Московской области, с различной транспортной доступностью и престижностью района расположения.

**Сведения о текущем использовании объекта оценки**

На дату оценки оцениваемые объекты недвижимости являются жилыми помещениями или объектами в садовых товариществах. Из-за невозможности проведения осмотра из-за отсутствия доступа к объектам оценка проведена с допущением о типовой отделке и типовом техническом состоянии объектов соответствующие классу оцениваемой недвижимости.

## Анализ рынка объекта оценки

Раздел подготовлен с использованием материалов, размещенных на сайте: <https://www.economy.gov.ru/material>.

По оценке Минэкономразвития России, в мае снижение ВВП составило -10,9 % г/г (апрель: -12,0 % г/г, 1кв20: 1,6 % г/г, 2019 г.: 1,3 % г/г). В целом за январь–май снижение ВВП оценивается на уровне -3,7 % г/г.

В несырьевых отраслях обрабатывающей промышленности и в сфере розничной торговли спад сократился по сравнению с предыдущим месяцем. Однако в целом экономическая активность сохранялась ниже уровней прошлого года, что связано, в первую очередь, с постепенным характером снятия ограничений по стране после окончания режима нерабочих дней.

В июне процесс отмены ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, продолжился. Индекс открытости региональных экономик, рассчитываемый Минэкономразвития России, по состоянию на 17 июня достиг 93,8 % (по сравнению с апрельским минимумом 71,3 %). В этих условиях по итогам июня ожидается дальнейшее восстановление экономической активности в несырьевом секторе (прежде всего – на потребительском рынке). Вместе с тем в сырьевом комплексе динамика будет оставаться невысокой с учетом сохранения ограничений на добычу нефти, а также сдерживающего влияния со стороны внешнего спроса.

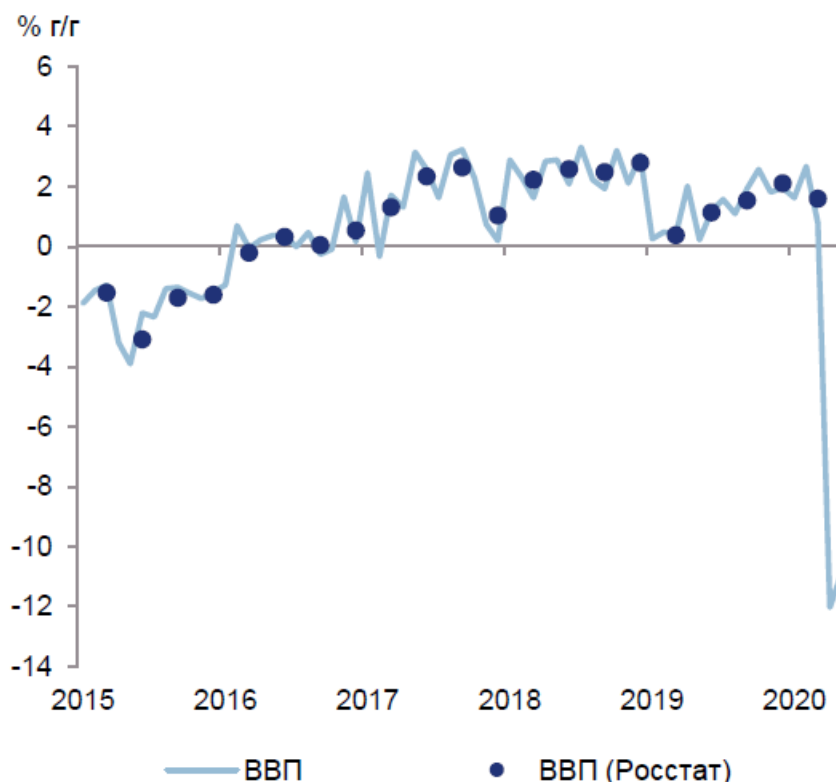


Рисунок 2. Тенденция по снижению ВВП

Начало снятия ограничительных мер, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, с середины месяца сопровождалось замедлением спада в обрабатывающей промышленности и розничной торговле.

Падение выпуска обрабатывающей промышленности в мае замедлилось до -7,2 % г/г (после -10,0 % г/г в апреле). Улучшилась ситуация в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров длительного пользования и другой продукции, не относящейся к товарам первой необходимости (автомобилестроение, легкая промышленность, производство строительных материалов и др.). При этом выпуск товаров первой необходимости (пищевая промышленность, фармацевтика) продолжал уверенно расти (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Июнь 2020 года»). Падение розничных продаж замедлилось до -19,2 % г/г в мае после -23,2 % г/г месяцем ранее, главным образом за счет непродовольственного сегмента. Так, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в мае сократилось снижение продаж новых легковых автомобилей до -51,8 % г/г (-72,4 % г/г в апреле).

В то же время в условиях сохранения ограничений показатели таких сегментов потребительского рынка, как общественное питание и платные услуги населению, оставались ниже уровней прошлого года (-52,1 % г/г и -39,5 % соответственно).

Спад в строительном комплексе оставался более умеренным, чем в других базовых отраслях экономики (до -3,1 % г/г в мае после -2,3 % г/г в апреле).

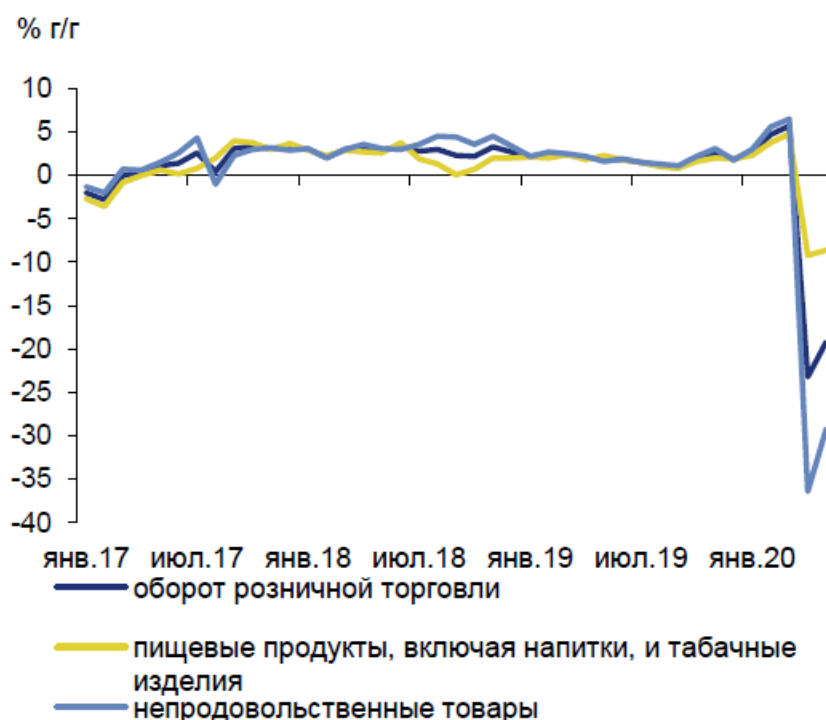


Рисунок 3. Динамика розничного товарооборота

Восстановление экономической активности в мае сдерживалось ухудшением показателей добывающего комплекса после начала действия ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 мая. Добыча сырой нефти (включая газовый конденсат) сократилась на -14,5 % г/г. Сохранение слабого внешнего спроса обусловило снижение добычи естественного природного газа (-16,6 % г/г) и угля (-11,2 %

г/г). В свою очередь снижение объемов добычи топливно-энергетических полезных ископаемых сопровождалось падением производственной активности в смежных отраслях: предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (-9,8 % г/г), железнодорожных перевозках (по углю: -13,9 % г/г в мае, по нефтяным грузам: -8,3 % г/г), грузообороте трубопроводного транспорта (-13,4 % г/г).

Таблица 7. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                  | май.20        | апр.20        | 1кв.20      | мар.20      | фев.20      | январ.20    | 2019        |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>ВВП</b>                                                | <b>-10,9*</b> | <b>-12,0*</b> | <b>1,6</b>  | <b>0,8*</b> | <b>2,7*</b> | <b>1,6*</b> | <b>1,3</b>  |
| Сельское хозяйство                                        | 3,2           | 3,1           | 3,0         | 3,0         | 3,1         | 2,9         | 4,0         |
| Строительство                                             | -3,1          | -2,3          | 1,1         | 0,1         | 2,3         | 1,0         | 0,6         |
| Розничная торговля                                        | -19,2         | -23,2         | 4,4         | 5,7         | 4,7         | 2,7         | 1,9         |
| Грузооборот транспорта                                    | -9,5          | -5,8          | -3,8        | -6,7        | -0,4        | -3,8        | 0,6         |
| Промышленное производство                                 | -9,6          | -6,6          | 1,5         | 0,3         | 3,3         | 1,1         | 2,3         |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                         | <b>-13,5</b>  | <b>-3,2</b>   | <b>0,0</b>  | <b>-1,7</b> | <b>2,3</b>  | <b>-0,4</b> | <b>2,5</b>  |
| добыча угля                                               | -11,2         | -6,9          | -7,5        | -8,1        | -5,4        | -8,8        | 1,6         |
| добыча сырой нефти и природного газа                      | -14,3         | -1,1          | 0,3         | -1,6        | 2,7         | 0,0         | 2,5         |
| добыча металлических руд                                  | -1,9          | 1,1           | 1,3         | -1,3        | 3,0         | 2,4         | 3,7         |
| добыча прочих полезных ископаемых                         | -21,4         | -51,6         | -7,4        | -2,7        | -6,3        | -12,9       | 2,4         |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                        | <b>-7,2</b>   | <b>-10,0</b>  | <b>3,8</b>  | <b>2,6</b>  | <b>5,0</b>  | <b>3,9</b>  | <b>2,6</b>  |
| пищевая промышленность                                    | 0,4           | 2,2           | 8,5         | 7,7         | 8,5         | 9,2         | 3,4         |
| легкая промышленность                                     | -10,0         | -23,1         | 1,4         | 1,5         | 0,2         | 3,0         | -1,6        |
| деревообработка                                           | -8,4          | -7,1          | 4,9         | 2,7         | 6,8         | 5,6         | 1,5         |
| производство кокса и нефтепродуктов                       | -4,1          | 0,7           | 4,8         | 7,0         | 5,2         | 2,3         | 2,2         |
| химический комплекс                                       | 4,9           | 1,6           | 7,8         | 9,1         | 10,6        | 3,5         | 5,1         |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | -9,4          | -13,7         | 5,0         | 4,6         | 6,2         | 4,3         | 4,2         |
| металлургия                                               | -7,8          | -12,8         | 2,2         | 3,9         | 1,9         | 0,7         | 2,4         |
| машиностроение                                            | -20,7         | -34,3         | -0,5        | -10,7       | 9,4         | 5,2         | 5,1         |
| прочие производства                                       | -19,6         | -28,3         | 1,5         | -5,5        | 3,2         | 10,0        | -11,4       |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>         | <b>-4,1</b>   | <b>-1,9</b>   | <b>-2,4</b> | <b>-2,2</b> | <b>-0,2</b> | <b>-4,7</b> | <b>0,0</b>  |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>   | <b>-10,9</b>  | <b>-11,4</b>  | <b>-1,2</b> | <b>-3,1</b> | <b>-1,4</b> | <b>1,0</b>  | <b>-5,2</b> |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Оценка Минэкономразвития России

## Картина инфляции. Июнь 2020 года

В мае 2020 г. инфляция замедлилась до 3,0 % г/г после 3,1 % г/г в апреле. Темп роста цен по отношению к предыдущему месяцу снизился в мае до 0,27 % м/м после 0,83 % м/м в апреле, с исклю-

чением сезонного фактора – до 0,17 % м/м SA<sup>3</sup> (0,74 % м/м SA в апреле). По оперативным данным, потребительский спрос в мае восстанавливался, однако с учетом действия объективно обусловленных ограничений оставался ниже уровней до введения режима нерабочих дней. Сдерживающее влияние на инфляцию в мае также оказывала динамика валютного курса.

Цены на продовольственные товары (с исключением сезонности) в мае не росли (после увеличения на 1,4 % м/м SA в апреле). В годовом выражении их рост замедлился до 3,3 % г/г с 3,5 % г/г месяцем ранее. Снижению продовольственной инфляции способствовала нормализация спроса на отдельные товары, а также укрепление рубля в мае.

В сегменте плодоовощной продукции в мае наблюдалась нехарактерная для этого месяца дефляция (-0,4 % м/м после 7,9 % м/м в апреле). Снижение цен на плодоовощную продукцию было обусловлено, в первую очередь, удешевлением рублевой стоимости импортируемых товаров (преимущественно, фруктов) за счет укрепления курса национальной валюты.

Инфляция в сегменте продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции в мае снизилась до 0,3 % м/м SA после 0,9 % м/м SA в апреле. Замедление темпов роста цен наблюдалось по большинству товарных групп, при этом на отдельные продукты цены снижались (мясо птицы, свинина, яйца и сахар).

Непродовольственная инфляция в мае продолжила замедление (до 0,2 % м/м SA после 0,4 % м/м SA в апреле). По-прежнему ограниченный спрос на товары длительного пользования и стабилизация курса рубля отразились в снижении цен на телерадиотовары и околонулевой динамике цен на электротовары. Кроме того, снизились темпы роста цен на ряд товаров повседневного спроса (бытовая химия, медикаменты).

Рост цен на потребительские услуги в мае несколько ускорился (до 0,3 % м/м SA после 0,2 % м/м SA в апреле), что связано, в том числе, с началом снятия ограничений в данной сфере. Повышенными темпами росли, в том числе, цены на услуги связи, страхования и бытовые услуги.

Монетарная инфляция<sup>4</sup> – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в мае продолжала замедляться и опустилась ниже целевого ориентира Банка России, достигнув отметки 3,7 % м/м SAAR (после 4,8 и 5,6 % м/м SAAR<sup>5</sup> в апреле и марте соответственно).

В июне динамика инфляции будет в значительной степени определяться ценовой политикой организаций в сфере торговли непродовольственными товарами и бытовых услуг, которые во многих регионах возобновили работу с 1 июня. В то же время темпы роста цен будут сдерживаться потребительским спросом, который, по оперативным данным контрольно-кассовой техники, в начале июня остается ниже уровней до введения режима нерабочих дней. При сохранении стабильной курсовой динамики, а также благоприятной ситуации на рынке плодоовощной продукции темпы роста потребительских цен в июне ожидаются на уровне 0,1–0,2 % м/м, что соответствует диапазону 3,0–3,2 % г/г.

---

<sup>3</sup> С устранением сезонности (Seasonally Adjusted)

<sup>4</sup> Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

<sup>5</sup> Сезонно очищенный показатель, приведенный к годовым темпам (Seasonally Adjusted Annualized Rate)

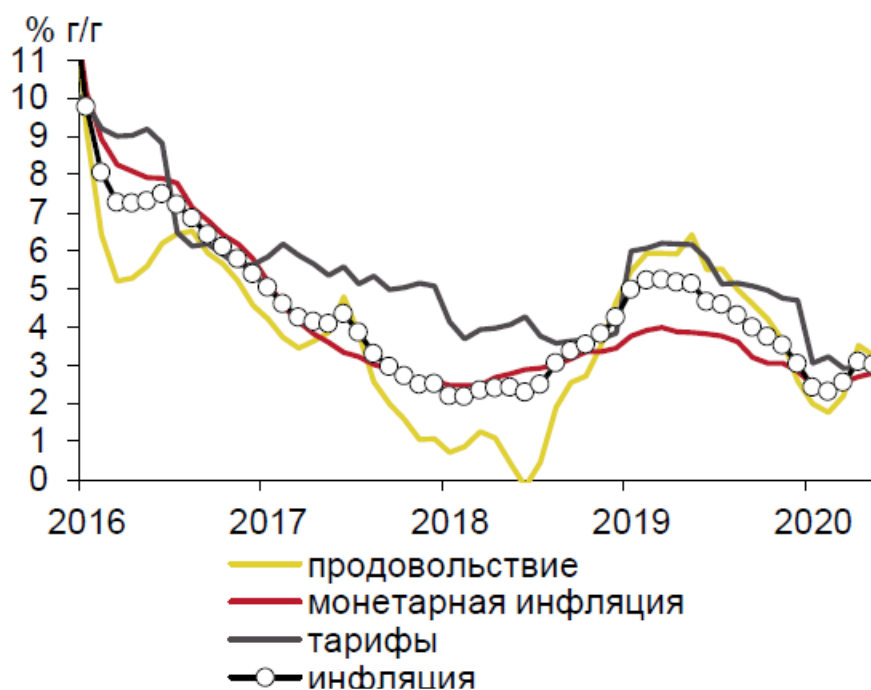


Рисунок 4. Стабилизация потребительской инфляции

### Анализ ущерба экономике от эпидемии коронавируса<sup>6</sup>

Снижение цен на нефть из-за вспышки коронавируса может затормозить рост ВВП России в 2020 году на 0,28 п.п., считают экономисты Citi. Это «обнулит» положительный эффект для экономики от реализации социальных инициатив президента. По оценкам аналитиков Citi, цена барреля Brent может снизиться на \$11 в 2020 году, что затормозит темпы роста экономики России на 0,28 п.п. (до 1,72%, прогноз Citi по приросту ВВП России в 2020 году — 2%).

Ущерб экономике России из-за коронавируса может обнулить положительный эффект от объявленных президентом Владимиром Путиным новых демографических мер по поддержке семей с детьми. В 2020 году правительство дополнительно направит 383,3 млрд руб. на социальные расходы, в том числе на финансирование выплаты маткапитала на первого ребенка, а также нового адресного пособия на детей. Если российские семьи получат и потратят все эти деньги, то прибавка к ВВП может составить 0,24 п.п., оценивают в Citi.

Минэкономразвития прогнозирует, что в результате объявленных президентом мер соцподдержки совокупная прибавка к росту ВВП в 2020 году составит 0,3 п.п. То есть, при прочих равных реальный рост ВВП в 2020 году составит порядка 2% вместо 1,7% в действующем базовом варианте экономического прогноза ведомства.

Главным образом на замедление российской экономики может повлиять снижение цены на нефть. Из суммарного месячного импорта нефти в Китай на российские поставки приходится 15%. Экономисты Citi оценивают, что в феврале исключительно из-за вируса импорт снизится с 13 млн барр. в день до 10 млн. При новом прогнозе банка в \$54 за баррель это будет означать потерю

<sup>6</sup> Раздел подготовлен с использованием информации, размещенной на сайтах: <https://svpressa.ru/economy/article/262455/>; <https://ensb-volga.ru/prochee/kak-vyzhit-v-rossii-v-2020-godu-prostomu-cheloveku-v-krizis-na-chem-mozhno-zarabotat.html>; <https://www.finam.ru/analysis/newsitem/eksperty-dali-prognoz-po-urovnyu-snizheniya-vvp-rossii-v-2020-godu-20200409-143844/>

0,5% ВВП для российского экспорта, но в пересчете на весь год. Это самая верхняя оценка, предупреждают аналитики, февральский эффект не будет распространяться на весь год.

Альфа-банк прогнозирует в 2020 году рост ВВП на 1,8%. Эпидемия коронавируса не создает риска понижения годового прогноза. Однако это может ограничить потенциал его повышения. Поскольку рост российского ВВП в текущем году базируется на ожиданиях госинвестиций. Сложившаяся ситуация пока не создает угрозы для нашего прогноза экономического роста России на уровне 1,8% год к году на 2020 год. Однако ухудшение внешней среды означает, что ускорение роста до значения более чем 2% год к году будет требовать очень больших усилий, и, таким образом, повышение прогноза роста выше 2% уровня выглядит маловероятным в этом году.

#### *Прогноз Института экспертизы ВЭБ*

Эксперты Института экспертизы ВЭБа считают, что из-за коронавируса во втором квартале 2020 года экономика России может упасть на 18%, а реальные доходы населения — на 17,5%. Об этом говорится в обзоре «Тенденции развития российской экономики в условиях пандемии коронавируса и возможные антикризисные меры». При этом исследователи называют это низшей точкой спада, после которой начнется постепенный рост.

Прогноз основан на сценарии «ценовой войны» на рынке нефти, который уже отменен благодаря многостороннему соглашению ОПЕК+ о сокращении добычи, так как он готовился до заключения сделки 10 апреля. Однако разница в прогнозируемых ценах на нефть на 2020 год между сценарием ценовой войны и сценарием возобновления договоренностей об ограничении добычи невелика — \$ 34 и \$ 39 за баррель. При этом, в любом случае остаются карантинные меры, оказывающие ключевое влияние на цифры прогноза. Эксперты ожидают, что пик заболеваемости коронавирусом в России придется на конец апреля — начало мая, а отмена режима самоизоляции населения и снятие жестких карантинных мер в Москве, Подмосковье, Санкт-Петербурге и Ленинградской области возможны с середины июня (срок действия самоизоляции — до 75 дней), в других регионах — с середины мая (до 45 дней).

В прогнозе сказано, что по итогам 2020 года сокращение ВВП составит 3,8%, однако в 2021 году экономику ждет быстрое V-образное восстановление: российский ВВП в следующем году вырастет на 4–4,8%, следует из прогноза. Отмечается, что это все же оптимистичный сценарий, который предполагает, что в 2020 году будет реализован весь пакет антикризисных мер, который позволит малому бизнесу начать восстанавливать свою деятельность уже с середины года, а также срывают другие меры поддержки. «Конечно, если это все антикризисные меры господдержки будет сдвинуто во времени или ограничено по масштабам, то такого отскока не будет. Есть риск, что вместо V-образного может быть, как говорят экономисты, L-образное восстановление», — заявил РБК главный экономист ВЭБ. РФ Андрей Клепач. L-образная траектория означает, что после падения следует длительный период очень медленного роста экономики.

Прогноз также предусматривает сценарий возобновления кооперации ОПЕК+, в следствии чего цены на нефть поднимутся до \$ 51 за баррель в 2021 году, а к 2023 году достигнут \$ 60.

«Сделка сейчас, как известно, объявлена, что может повысить цену на нефть в среднем до \$ 39 в этом году. В 2021 году может быть \$ 45–50, но здесь сохраняется большая неопределенность, потому что непонятно, насколько Мексика, Норвегия и другие страны, не входящие в ОПЕК, сократят добычу нефти. Избыток нефти в 2021 году сохранится в любом случае», — уверен Клепач.

В базовом сценарии развития ситуации с коронавирусом, согласно прогнозу, по итогам 2020 года реальные располагаемые доходы россиян могут сократиться на 6,5%, что станет рекордным снижением с 2014 года, а уровень безработицы в 2020 году рискует подскочить до 7% после 4,7% в 2019 году. Пик безработицы прогнозируется на второй квартал, когда ожидается увеличение числа потерявших работу россиян до 10% от экономически активного населения. Стоит обратить внимание на то, что прогноз предполагает реализацию всего пакета антикризисных мер, предпринимаемых властями.

Напомним, что для социальной поддержки населения в России минимальный размер оплаты больничного повысили до уровня МРОТ, при чем предполагается, что такая мера будет действовать до конца года. Оплачивать больничный исходя из МРОТ будут в том случае, если пособие по временной нетрудоспособности в расчете за полный месяц окажется ниже этой суммы.

Кроме того, государство в ближайшие три месяца будет платить по пять тысяч рублей на каждого ребенка в возрасте до трех лет, а родители, потерявшие работу, получают еще по три тысячи рублей на каждого ребенка. Кроме того, власти призвали бизнес сохранить рабочие места и зарплаты сотрудникам, что звучит не очень убедительно на фоне явно недостаточных мер поддержки самого бизнеса. Между тем, даже западные эксперты уверены, что летом безработица в России вырастет с 4,4% до более чем 6%, при этом в этом числе не учтены самозанятые, а реальные доходы россиян упадут более чем на 5%. И это весьма оптимистический прогноз даже в сравнении с докладом экспертов ВЭБ.

#### *Обзор Института "Центр развития" Высшей школы экономики (ВШЭ)*

Центр развития" Высшей школы экономики» провел внеочередной опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020–2021 гг. В опросе приняли участие 19 экспертов из России и других стран.

По сравнению с предыдущим опросом, который проводился в середине февраля, консенсус-прогноз ВВП на 2020 г. снизился почти на 4 п.п.: вместо умеренного роста (1,8%) теперь ожидается более или менее умеренное падение (-2,0%), отмечается в обзоре. После нескольких лет, когда все процессы в российской экономике вяло шли по инерционному сценарию, и от опроса к опросу консенсус-прогноз практически не менялся, за последние полтора-два месяца в мировой экономике и в экономике России произошли радикальные изменения. Прежде всего, они связаны с пандемией COVID-19 и почти повсеместным введением разной степени строгости карантинных режимов самоизоляции и тому подобного, что вызвало сильнейший шок предложения, говорится в обзоре ВШЭ.

На \$25 за баррель уменьшился консенсус-прогноз по цене на российскую нефть Urals в 2020 г.; очевидно, однако, что эксперты не склонны к глубокому пессимизму: прогноз нефтяных цен по году в целом практически вдвое превышает текущий уровень. Глубокое падение цен на нефть, естественно, привело к заметному росту девальвационных ожиданий, однако и здесь консенсус-прогноз предполагает, что худшее уже позади, и к концу года рубль немного укрепится.

Инфляция, хотя на какое-то время и превысит таргет Банка России (4%), останется под контролем. Большинство экспертов предполагают, что Банк России не будет манипулировать своей ключевой ставкой.

Таблица 8. Годовые консенсус-прогнозы, 2020-2021 гг.

| Показатель                                         | 2020 | 2021 |
|----------------------------------------------------|------|------|
| <b>Последний опрос (06-07.04.2020)</b>             |      |      |
| Реальный ВВП, % прироста                           | -2,0 | 2,3  |
| Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.) | 5,3  | 3,8  |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых            | 5,96 | 5,64 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец года)           | 74,7 | 71,8 |
| Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)   | 34,3 | 47,0 |
| <b>Предыдущий опрос (10.02–17.02.2020)</b>         |      |      |
| Реальный ВВП, % прироста                           | 1,8  | 2,0  |
| Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.) | 3,6  | 3,8  |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых            | 5,64 | 5,63 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец года)           | 65,0 | 65,9 |
| Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)   | 59,6 | 60,7 |

Источник: Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ

Консенсус-прогноз на 2021 г. следует признать умеренно оптимистическим: рост ВВП на 2,3%, что даже больше, чем по итогам прошлого опроса (правда, относительно более низкой базы); инфляция ниже 4%; цены на нефть – в районе 45–50 долл./барр. Только два эксперта из 19 ожидают, что рецессия продлится два года, остальные ждут в 2021 г. восстановительного роста (при этом один эксперт полагает, что и в 2020 г. спада не будет, поскольку российский ВВП вырастет на 0,1%).

Таблица 9. Квартальные консенсус-прогнозы, 2020-2021 гг.

| Показатель                                          | 20Q1 | 20Q2 | 20Q3 | 20Q4 | 21Q1 | 21Q2 | 21Q3 | 21Q4 |
|-----------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| <b>Опрос (06-07.04.2020)</b>                        |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Реальный ВВП, год к году, % прироста                | 1,8  | -8,1 | -2,6 | -1,1 | -0,4 | 7,2  | 2,3  | 1,6  |
| Индекс потребительских цен, % прироста (к дек.)     | 1,5  | 3,5  | 4,3  | 5,3  | 1,4  | 2,5  | 2,8  | 3,8  |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых             | 6,00 | 5,95 | 5,89 | 5,84 | 5,77 | 5,70 | 5,55 | 5,48 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец периода)         | 78,5 | 79,5 | 76,4 | 74,3 | 71,6 | 72,2 | 71,1 | 71,1 |
| Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за период) | 48,5 | 22,2 | 30,2 | 38,4 | 44,5 | 46,5 | 47,7 | 49,0 |

Источник: Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ.

Квартальные консенсус-прогнозы (они рассчитаны на основе оценок 15 экспертов) указывают на то, что самый глубокий спад будет наблюдаться в только что начавшемся втором квартале 2020 г. (-8,1% к соответствующему кварталу предыдущего года); при этом диапазон оценок довольно широк – от -1,2 до -22,0%. Дальше темпы спада будут постепенно уменьшаться, однако первым кварталом заметного роста станет второй квартал следующего года, когда решающую роль сыграет

эффект базы. Большинство прогнозистов полагают, что падение экономики продлится три-четыре квартала; только двое считают, что оно ограничится одним-двумя кварталами.

#### Выводы:

Годовой темп роста ВВП в связи с эпидемией коронавируса пока прогнозируется на уровне 1,8%.

При прогнозе стоимости нефти в \$54 за баррель потеря 0,5% ВВП для российского экспорта, но в пересчете на весь год.

По данным прогноза Института экспертизы ВЭ:

- во втором квартале 2020 года экономика России может упасть на 18%;
- реальные доходы населения — могут упасть на 17,5%;
- прогноз цены на нефть поднимутся до \$ 51 за баррель в 2021 году

По данным обзора Института «Центр развития» Высшей школы экономики (ВШЭ):

- ВВП на 2020 г. снизился почти на 4 п.п.: ожидается умеренное падение (-2,0%);
- курс доллара на конец 2020 года – 74,7;
- цена на нефть в среднем за год – 34,4 долл./барр., ИПЦ – 5,3% в 4 кв. 2020 года по сравнению с декабрем 2019 г.

Согласно Решению Совета Директоров ЦБ РФ от 22.07.2020 г. о размере ставки рефинансирования Банка России, с 27.07.2020 г. ставка рефинансирования составляет 4,25% годовых.

## Анализ рынка жилой недвижимости в г. Москва<sup>7</sup>

### Основные тенденции на рынке

Доходность инвестиций в жилье в два раза превысила ставки по банковским вкладам.

Таблица 10. Динамика цен на недвижимость в Москве

| Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru) | Август 2020 | Июль 2020 |
|--------------------------------------------|-------------|-----------|
| Индекс стоимости жилья, Р/м²               | 184 167     | +0,4%     |
| Индекс стоимости жилья, \$/м²              | 2 505       | -2,9%     |
| Индекс стоимости жилья, €/м²               | 2 119       | -6,7%     |

Цены на вторичное жилье, потерявшие символические 0,1% в июле, в августе вновь пошли вверх благодаря снижению ставок по банковским вкладам и дешевеющей ипотеке. Однако дорожает далеко не все и не везде: стоимость метра растет в доступных сегментах, а дорогие либо отстают от рынка, либо вовсе дешевеют. По данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), по итогам августа цены на вторичные квартиры в Москве выросли в среднем на 0,4%, до 184 200 руб. за квадратный

<sup>7</sup> Раздел подготовлен с использованием информации, размещенной на сайте: <https://www.irn.ru/index/>

метр. Долларовый цены на фоне ослабления рубля упали на 2,9% и составили в среднем \$2 500 за кв. м.

Рынок толкают вверх недорогие сегменты. Среди типов жилья наибольший прирост показали квартиры в пятиэтажках и современных панельных домах. При этом более престижное жилье – сталинки и современный монолит-кирпич – закончили август в минусе. Похожая картина складывается и при рассмотрении ценовой динамики в разрезе комнатности: дорогие трешки и многокомнатные квартиры отстают от рынка, демократичные однушки и двушки – опережают.

Главными аутсайдерами августовского рейтинга по географии также оказались два самых престижных округа – Юго-Западный и Центральный. Правда, в остальном рейтинг получился смешанным – все-таки в Москве нет районов, застроенных исключительно дешевым или только дорогим жильем.

Таблица 11. Динамика цен на квартиры в Москве по типам домов, руб.

| Цены на квартиры по типам домов (www.irn.ru)                     | Август 2020 | Июль 2020 |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)      | 159 353     | +0,8%     |
| Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)                    | 160 843     | +0,4%     |
| Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных площадей)   | 174 065     | +0,8%     |
| Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)      | 171 560     | +0,9%     |
| Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. площадей) | 197 562     | -0,2%     |
| Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. площадей)     | 202 259     | -0,2%     |
| Все панельные и блочные дома                                     | 164 754     | +0,7%     |
| Все монолитные и кирпичные дома                                  | 190 460     | +0,1%     |

Таблица 12. Динамика цен на квартиры в Москве по комнатности, руб.

| Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru) | Август 2020 | Июль 2020 |
|-------------------------------------------|-------------|-----------|
| Однокомнатные квартиры                    | 181 948     | +0,7%     |
| Двухкомнатные квартиры                    | 181 805     | +0,5%     |
| Трехкомнатные квартиры                    | 175 980     | +0,2%     |
| Многокомнатные квартиры                   | 190 541     | +0,2%     |

Таблица 13. Динамика цен на квартиры в Москве по округам, руб.

| Цены на жильё по округам (www.irn.ru) | Август 2020 | Июль 2020 |
|---------------------------------------|-------------|-----------|
| Центральный округ                     | 325 326     | -0,7%     |
| Северный округ                        | 180 954     | +1,2%     |
| Северо-Восточный округ                | 159 810     | -0,3%     |
| Восточный округ                       | 172 135     | +0,8%     |
| Юго-Восточный округ                   | 155 506     | +1,3%     |
| Южный округ                           | 160 826     | 0,0%      |
| Юго-Западный округ                    | 208 898     | -0,4%     |
| Западный округ                        | 203 286     | +0,7%     |
| Северо-Западный округ                 | 186 150     | +1,1%     |
| Все районы за МКАД                    | 139 188     | +1,1%     |

Таблица 14. Динамика цен на квартиры в Москве по классу жилья, руб.

| <b>«Дорогое» и «дешёвое» жильё (www.irn.ru)</b>               | <b>Август 2020</b> | <b>Июль 2020</b> |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| Индекс стоимости «дорогого» жилья 20% самых дорогих квартир   | 312 327            | +0,5%            |
| Индекс стоимости «дешевого» жилья 20% самых дешевых квартир   | 133 764            | +0,8%            |
| Индекс расслоения Отношение стоимости «дорогого» к «дешевому» | 2,33               | -0,3%            |

Таблица 15. Динамика цен на квартиры в Москве по классу жилья, руб.

| <b>Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)</b>              | <b>Август 2020</b> | <b>Июль 2020</b> |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| Индекс ценового ожидания Темп изменения цен на жилье           | +0,2 %/мес.        | +0,1%            |
| Индекс доходности жилья Сравнение жилья с банковским депозитом | 2,0 б.деп.         | +0,2 б.д.        |

Индексы цен на квартиры в Москве вычислялись без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут искажать общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения.

Минус, нарисовавшийся в престижных сегментах, объясняется довольно просто: дорогая недвижимость дорожала в предыдущие месяцы, даже в период карантина, несмотря на отсутствие спроса, и уже достигла своего ценового потолка. Что касается демократичных сегментов, то спрос на такое жилье стимулирует снижение ставок – ипотечных и по вкладам. Низкая ключевая ставка ЦБ - 27 июля Банк России опустил ее до 4,25% годовых – позволяет банкам предлагать населению рекордно дешевые кредиты. По оценкам риелторов, в июле ипотечников на вторичном рынке московского региона кредитовали в среднем под 8,4-8,7% годовых, а минимальные ставки начались с 7,4%.

Тот же фактор – уменьшение ключевой ставки – заставляет банки сокращать ставки по вкладам. На этом фоне рассчитываемый IRN.RU индекс доходности жилья по итогам августа дорос до 2 единиц. Это означает, что прибыль от вложений в недвижимость, которая складывается из дохода от сдачи квартиры в аренду и среднерыночного прироста цен на саму недвижимость, уже в два раза превышает ставки по банковским вкладам. Такая ситуация, естественно, приводит к перетоку средств с депозитов в недвижимость. Закрепится эта тенденция или нет, покажет осень.

### Спрос

Рынок недвижимости продолжает восстанавливаться после карантина, однако спрос на вторичное жилье – как, впрочем, и на первичное – пока не дотягивает до уровня прошлого года, несмотря на рекордное снижение ипотечных и банковских ставок.

В июле управление Росреестра по Москве зарегистрировало 11 303 перехода прав в рамках сделок купли-продажи жилья. По сравнению с июнем спрос вырос на 30,1%, однако в годовом выражении показатель снизился на 10%, а относительно докарantinного марта – на 23,6%.

Об активизации рынка за счет реализации отложенного спроса и, главное, низких ставок по ипотеке и банковским вкладам сообщают и агентства недвижимости. В «Азбуке Жилья» число сделок относительно предыдущего месяца увеличилось на 25% и, таким образом, «восстановилось до

обычного уровня», отмечает Ярослав Дарусенков, руководитель департамента консалтинга и аналитики агентства недвижимости. По сравнению с июлем 2019 г. спрос оказался ниже на 4%. Компании «Инком-Недвижимость» июль принес на 50% больше авансов от клиентов, чем в июне, и даже на 15% превзошел результаты прошлого года. При том что июль 2019 г. был для «Инкома» одним из самых прибыльных месяцев.

На вторичном рынке Новой Москвы июль тоже был весьма активным. В зависимости от характеристик объектов, их локации и т.д., в месячном выражении количество авансов выросло на 25%, а сделок – на 30%, в годовом выражении показатели увеличились на 20-25%, по мнению Анны Руденко, директора офиса продаж «Троицк» АН Century 21 Римарком.

По словам вице-президента Гильдии риелторов Московской области, гендиректора подмосковного АН «Удачный выбор» Ольги Власовой, уровень спроса на вторичном рынке Подмосковья в июле увеличился по сравнению с июнем на 20-30%. Авансов и сделок стало примерно на 30% больше, чем в июне, и в два раза больше, чем в июле прошлого года. О высоком спросе говорит и Сергей Власенко, вице-президент Гильдии риелторов Московской области, президент Корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис». По данным, поступившим из офисов КР «Мегаполис-Сервис», работающих в Московской области, количество заявок в июле по сравнению с июнем увеличилось на 12%, сделок – на 36,2%, а авансов – на 9,3%.

Однако уже во второй половине июля покупательская активность в Подмосковье начала падать.

«Если же говорить о распределении спроса, то в июне спрос за последнюю неделю месяца в сравнении с первой неделей вырос на 75%. В июле же первая и последняя недели были идентичными и одинаково активными, а во вторую и третью неделю было зафиксировано проседание на 28%. Думаю, можно смело полагать, что пик активности спроса пройден и его максимум как раз пришелся на июль и на последнюю неделю июня. То есть, другими словами, именно за этот временной промежуток и выстрелил отложенный спрос», – подчеркивает Сергей Власенко.

В столице признаки замедления рынка нарисовались после первой декады августа. «Причин здесь несколько, – комментирует Анна Руденко. – Во-первых, пик спроса на «вторичке» нынешним летом пришелся на июль, что связано с выходом из режима самоизоляции. Во-вторых, стал сказываться фактор сезонности. Покупатели и продавцы начали переносить или откладывать сделки в связи с отпусками. В-третьих, впереди нас ожидает подготовительная неделя перед началом нового учебного года, традиционно провальная для рынка недвижимости в плане активности. Поэтому уже сейчас смело можно прогнозировать, что уровень спроса в августе окажется ниже, чем в июле. Думаю, следующий заметный рост покупательской активности, если не произойдет ничего экстраординарного, мы увидим уже осенью, и, скорее всего, не в сентябре, а в октябре. И это связано с тем, что после августовского затишья потребуется время на раскачку».

Специалисты «Инкома» тоже ожидают снижения спроса. По их расчетам, по итогам августа компания соберет на 15-20% меньше авансов, чем в июле.

### Предложение

На фоне достаточно активного спроса число лотов на вторичном рынке жилья Москвы снизилось в июле относительно июня на 10%, а их суммарная площадь – на 9%, подсчитали специалисты «Аз-

буки Жилья». По данным КР «Мегаполис-Сервис», в Подмосковье общее число выставленных на реализацию вторичных квартир сократилось за месяц на 5%, а количество новых лотов - на 7%.

«Во время режима самоизоляции покупатели отказывались от просмотров, а продавцы, соответственно, от показов, что создало отложенный спрос, который проявился во всей красе именно в июле. Что произошло дальше: клиенты увидели, что депозиты дешевеют, а значит, «уходить в деньги» не стоит. Спрос резко вырос, и у собственников возникло чувство ожидания роста цен, что в некоторой степени и произошло, пусть и подорожание было совсем небольшим. В итоге часть продавцов решили придержать квартиры. Все это и сказалось на общей картине объема предложения: спрос вырос – предложение упало», - объясняет Сергей Власенко.

### Ипотека и депозиты

Как уже было сказано выше, одна из главных причин высокого спроса на жилье – рекордно дешевая ипотека. На первичном рынке действует госпрограмма льготной ипотеки, по которой квартиру в новостройке можно приобрести в кредит по ставке не выше 6,5%. Однако благодаря снижению ключевой ставки ЦБ банки могут предложить доступные кредиты и покупателям «вторички». По оценкам риелторов, в июле ипотечников на вторичном рынке московского региона кредитовали в среднем под 8,4-8,7% годовых, а минимальные ставки начинались с 7,4%.

На этом фоне доля ипотечных сделок с «вторичкой» в июле в некоторых агентствах достигала 70-75%. «Можно сказать, что на рынке «вторички» Новой Москвы наблюдался ипотечный ажиотаж. Причина – дважды скорректированные за месяц в сторону снижения банковские ставки. Это привело к тому, что ипотечные займы оформляли даже те клиенты, которые пока не собирались осуществлять покупку. Их аргументы сводились к следующему: с работой и выплатами по кредиту как-нибудь мы разберемся, а вот что будет дальше со ставками и ценами – не понятно, поэтому нужно покупать сейчас», - рассказывает Анна Руденко.

Кроме того, существенную роль в активизации спроса сыграло уменьшение ставок по банковским вкладам. По данным АСВ, средние ставки для годового депозита в 1 млн руб. в июле опустились до 4,5%, при том, что инфляция составила 3,2%. Такая ситуация, естественно, значительно увеличивает привлекательность инвестиций в недвижимость.

Но примечательно, что, несмотря на такие стимулы, уровень спроса в июле, по официальным данным Росреестра, не достиг показателей июля 2019 г., не говоря уже о марте 2020-го. Похожая ситуация сложилась и на рынке новостроек: в июле Росреестр зарегистрировал в Москве 5 159 договоров долевого участия в строительстве жилья – на 6,3% больше, чем в июне, но на 8,7% меньше, чем в июле 2019-го. Вообще, судя по статистике Росреестра, все прекрасно только на ипотечном рынке: в июле ведомство зарегистрировало 9 147 ипотечных договоров на покупку «вторички» и новостроек – в месячном выражении рост составил 9,6%, в годовом – 14,1%.

Однако такая ситуация не сулит ничего хорошего рынку недвижимости в целом. Получается, что бум ипотечного кредитования и всплеск инвестиционного спроса пока лишь поддерживают рынок жилья на плаву, но не могут обеспечить его восстановление хотя бы до прошлогоднего уровня. Причины достаточно очевидны – снижение уровня доходов населения и завышенные цены на недвижимость.

## Цены на квартиры по районам Москвы в августе 2020 года

Цены на вторичное жилье в Москве пошли вверх благодаря снижению ставок по банковским вкладам и дешевеющей ипотеке. Однако дорожает далеко не все и не везде: стоимость метра растет в доступных сегментах, а дорогие либо отстают от рынка, либо вовсе дешевеют. Поэтому главными аутсайдерами рынка по итогам августа оказались два самых престижных округа – Юго-Западный и Центральный. Правда, в остальном рейтинг получился смешанным - все-таки в Москве нет районов, застроенных исключительно дешевым или только дорогим жильем.

По районам г. Москвы наблюдалась следующая динамика:

- Увеличение средней цены кв.м. – 54 района из 86 (62,8%);
- Цена кв.м. не изменилась – 0 районов из 86 (0,0%);
- Снижение средней цены кв.м. – 32 района из 86 (37,2%).

Таблица 16. Рейтинг районов и метро по уровню цен на жильё, руб./кв.м

| № п/п | Изменение рейтинга | Район                   | Станция метро                                                                              | Август 2020 | Июль 2020 |
|-------|--------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| 1     |                    | Остоженка               | Кропоткинская, Парк культуры                                                               | 420 578     | +0,8%     |
| 2     |                    | Якиманка                | Новокузнецкая, Полянка, Третьяковская                                                      | 399 974     | +0,3%     |
| 3     |                    | Арбат                   | Александровский сад, Арбатская, Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская            | 383 441     | -0,2%     |
| 4     |                    | Центр Москвы            | Китай-город, Кузнецкий мост, Лубянка, Охотный ряд, Площадь Революции, Театральная          | 363 975     | -0,7%     |
| 5     |                    | Хамовники               | Лужники, Спортивная, Фрунзенская                                                           | 346 470     | +1,1%     |
| 6     |                    | Тверской                | Маяковская, Пушкинская, Тверская, Чеховская                                                | 331 715     | -1,3%     |
| 7     | +1                 | Пресненский             | Баррикадная, Выставочная, Деловой центр, Краснопресненская, Международная, Улица 1905 года | 319 953     | +0,7%     |
| 8     | -1                 | Замоскворечье           | Добрынинская, Октябрьская, Павелецкая, Серпуховская                                        | 316 123     | -0,7%     |
| 9     |                    | Мещанский               | Достоевская, Проспект Мира, Сухаревская, Трубная, Цветной бульвар                          | 289 977     | +0,3%     |
| 10    |                    | Донской                 | Ленинский проспект, Площадь Гагарина, Шаболовская                                          | 280 213     | +0,1%     |
| 11    |                    | Красносельский          | Комсомольская, Красные ворота, Сретенский бульвар, Тургеневская, Чистые пруды              | 269 849     | +1,1%     |
| 12    |                    | Таганский               | Курская, Марксистская, Таганская, Чкаловская                                               | 261 398     | +0,7%     |
| 13    |                    | Дорогомилово            | Киевская, Кутузовская, Парк Победы, Студенческая                                           | 258 091     | +1,0%     |
| 14    |                    | Гагаринский, Ломоносов- | Воробьевы горы, Ломоносов-                                                                 | 249 862     | -0,1%     |

| №<br>п/п | Изменение<br>рейтинга | Район                        | Станция метро                                                                                                      | Август<br>2020 | Июль<br>2020 |
|----------|-----------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
|          |                       | ский, Раменки                | ский проспект, Раменки, Университет                                                                                |                |              |
| 15       |                       | Беговой                      | Белорусская                                                                                                        | 249 191        | +1,3%        |
| 16       |                       | Басманный                    | Бауманская                                                                                                         | 237 585        | +1,1%        |
| 17       |                       | Проспект Вернадского         | Проспект Вернадского                                                                                               | 227 706        | -0,1%        |
| 18       |                       | Динамо                       | Динамо, Петровский парк                                                                                            | 223 088        | +1,2%        |
| 19       |                       | Академический                | Академическая                                                                                                      | 220 653        | +0,9%        |
| 20       |                       | Филевский парк               | Багратионовская, Минская, Пионерская, Славянский бульвар, Филевский парк, Фили, Шелепиха                           | 216 811        | +0,4%        |
| 21       |                       | Аэропорт, Сокол              | Аэропорт, Сокол                                                                                                    | 212 731        | +0,2%        |
| 22       | +2                    | Марьино, Савеловский         | Марьино, Менделеевская, Новослободская, Савеловская                                                                | 211 245        | +1,3%        |
| 23       | -1                    | Черемушки                    | Новые Черемушки, Профсоюзная                                                                                       | 210 119        | -0,7%        |
| 24       | +1                    | Хорошево-Мневники            | Зорге, Октябрьское поле, Панфиловская                                                                              | 209 240        | +1,3%        |
| 25       | -2                    | Сокольники                   | Красносельская, Сокольники                                                                                         | 207 959        | -1,0%        |
| 26       |                       | Крылатское                   | Крылатское                                                                                                         | 201 906        | +0,8%        |
| 27       |                       | Хорошевский                  | Беговая, Полежаевская, Хорошево, ЦСКА                                                                              | 197 290        | +0,8%        |
| 28       | +1                    | Преображенское               | Преображенская площадь                                                                                             | 193 153        | -0,4%        |
| 29       | +1                    | Коньково, Обручевский        | Беляево, Калужская, Коньково                                                                                       | 192 360        | -0,5%        |
| 30       | +1                    | Покровское-Стрешнево, Щукино | Спартак, Тушинская, Щукинская                                                                                      | 191 998        | -0,4%        |
| 31       | -3                    | Нижегородский                | Волгоградский проспект, Крестьянская застава, Нижегородская, Новохохловская, Площадь Ильича, Пролетарская, Римская | 191 633        | -1,3%        |
| 32       | +1                    | Очаково-Матвеевское          | Мичуринский проспект, Озёрная                                                                                      | 191 255        | +1,0%        |
| 33       | +4                    | Южнопортовый                 | Автозаводская, Дубровка, ЗИЛ, Кожуховская, Технопарк, Угрешская                                                    | 191 094        | +1,4%        |
| 34       | +1                    | Тропарево-Никулино           | Тропарево, Юго-Западная                                                                                            | 190 056        | +0,4%        |
| 35       | -3                    | Алексеевский                 | Алексеевская, Рижская                                                                                              | 189 585        | -0,6%        |
| 36       | -2                    | Останкинский, Ростокино      | ВДНХ, Ростокино                                                                                                    | 189 534        | +0,1%        |
| 37       | -1                    | Можайский, Фили-Давыдково    | Кунцевская                                                                                                         | 188 985        | 0,0%         |
| 38       | +1                    | Бутырский, Тимирязевский     | Бутырская, Дмитровская, Тимирязевская, Фонвизинская                                                                | 187 527        | +0,7%        |
| 39       | -1                    | Кунцево                      | Молодежная                                                                                                         | 187 420        | +0,5%        |
| 40       | +1                    | Соколиная гора               | Измайлово, Измайловский парк, Партизанская, Семеновская, Электrozаводская                                          | 185 349        | +0,6%        |
| 41       | -1                    | Даниловский, Котловка        | Верхние Котлы, Крымская, Нагатинская, Нагорная, Туль-                                                              | 183 130        | -0,7%        |

| № п/п | Изменение рейтинга | Район                                                                         | Станция метро                                                                    | Август 2020 | Июль 2020 |
|-------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
|       |                    |                                                                               | ская                                                                             |             |           |
| 42    |                    | Свиблово                                                                      | Ботанический сад, Свиблово                                                       | 179 118     | -0,7%     |
| 43    | +2                 | Зюзино, Нагорный                                                              | Варшавская, Каховская, Нахимовский проспект, Севастопольская                     | 177 345     | +0,7%     |
| 44    | +2                 | Войковский, Коптево                                                           | Балтийская, Войковская, Коптево, Стрешнево                                       | 177 028     | +0,7%     |
| 45    | -1                 | Нагатино-Садовники, Нагатинский Затон                                         | Коломенская                                                                      | 176 566     | -0,3%     |
| 46    | -3                 | Строгино                                                                      | Строгино                                                                         | 175 292     | -1,1%     |
| 47    |                    | Богородское, Метрогородок                                                     | Белокаменная, Бульвар Рокоссовского, Локомотив, Улица Подбельского, Черкизовская | 170 042     | +1,7%     |
| 48    | +3                 | Лефортово                                                                     | Авиамоторная, Андроновка, Лефортово, Соколиная Гора, Шоссе Энтузиастов           | 164 243     | +0,5%     |
| 49    |                    | Левобережный, Ховрино                                                         | Беломорская, Речной вокзал, Ховрино                                              | 163 971     | -0,3%     |
| 50    | -2                 | Северное Тушино, Южное Тушино                                                 | Планерная, Сходненская                                                           | 163 930     | -0,6%     |
| 51    | -1                 | Чертаново Северное, Чертаново Центральное                                     | Чертановская, Южная                                                              | 163 059     | -0,7%     |
| 52    | +1                 | Головинский                                                                   | Водный стадион                                                                   | 162 919     | +0,1%     |
| 53    | -1                 | Куркино, Молжаниновский                                                       |                                                                                  | 162 474     | -0,6%     |
| 54    |                    | Марфино                                                                       | Владыкино, Лихоборы, Окружная, Петровско-Разумовская                             | 162 261     | +0,9%     |
| 55    | +1                 | Бескудниковский, Восточное Дегунино, Дмитровский, Западное Дегунино, Северный | Верхние Лихоборы, Селигерская                                                    | 160 694     | +0,2%     |
| 56    | -1                 | Ясенево                                                                       | Битцевский парк, Новоясеневская, Ясенево                                         | 160 668     | +0,1%     |
| 57    | +1                 | Восточное Измайлово, Измайлово                                                | Измайловская, Первомайская                                                       | 157 351     | +0,8%     |
| 58    | -1                 | Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное                             | Домодедовская, Орехово                                                           | 156 754     | +0,3%     |
| 59    |                    | Чертаново Южное                                                               | Аннино, Пражская, Улица академика Янгеля                                         | 154 893     | -0,5%     |
| 60    |                    | Перово                                                                        | Перово                                                                           | 154 525     | +0,2%     |
| 61    | +4                 | Москворечье-Сабурово, Царицыно                                                | Кантемировская, Каширская, Царицыно                                              | 153 669     | +1,3%     |
| 62    | +5                 | Северное Бутово                                                               | Бульвар Дмитрия Донского, Лесопарковая, Улица Старокачаловская                   | 153 233     | +1,5%     |
| 63    |                    | Бабушкинский, Южное Медведково                                                | Бабушкинская                                                                     | 153 209     | +0,2%     |
| 64    | -3                 | Северное Медведково                                                           | Медведково                                                                       | 152 752     | -0,6%     |
| 65    | -3                 | Отрадное                                                                      | Отрадное                                                                         | 152 038     | -0,7%     |
| 66    |                    | Кузьминки, Текстильщики                                                       | Кузьминки, Текстильщики                                                          | 151 894     | +0,3%     |
| 67    | -3                 | Печатники                                                                     | Печатники                                                                        | 151 848     | -0,6%     |

| № п/п | Изменение рейтинга | Район                                                           | Станция метро                                                                                                  | Август 2020 | Июль 2020 |
|-------|--------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| 68    | +1                 | Теплый Стан                                                     | Теплый Стан                                                                                                    | 150 646     | +1,3%     |
| 69    | +2                 | Ивановское, Новогиреево                                         | Новогиреево                                                                                                    | 150 397     | +1,7%     |
| 70    | +3                 | Капотня, Марьино                                                | Братиславская, Марьино                                                                                         | 149 142     | +1,3%     |
| 71    | +1                 | Солнцево                                                        | Говорово, Румянцево, Солнцево                                                                                  | 148 635     | +0,8%     |
| 72    | -4                 | Гольяново, Северное Измайлово                                   | Щелковская                                                                                                     | 148 578     | -0,4%     |
| 73    | -3                 | Алтуфьевский, Бибирево                                          | Бибирево                                                                                                       | 148 283     | +0,1%     |
| 74    |                    | Вешняки, Выхино-Жулебино                                        | Выхино, Юго-Восточная                                                                                          | 148 265     | +0,8%     |
| 75    | +2                 | Митино                                                          | Волоколамская, Митино, Мякинино, Пятницкое шоссе                                                               | 147 148     | +1,0%     |
| 76    |                    | Рязанский                                                       | Окская, Рязанский проспект, Стахановская                                                                       | 146 549     | +0,5%     |
| 77    | +2                 | Братеево, Зябликово                                             | Алма-Атинская, Борисово, Зябликово, Красногвардейская, Шипиловская                                             | 144 486     | +0,9%     |
| 78    | -3                 | Лианозово                                                       | Алтуфьево                                                                                                      | 144 459     | -1,0%     |
| 79    | -1                 | Люблино                                                         | Волжская, Люблино                                                                                              | 142 877     | -0,9%     |
| 80    |                    | Восточный, Новокосино                                           | Новокосино                                                                                                     | 142 178     | -0,3%     |
| 81    |                    | Внуково, Ново-Переделкино                                       | Боровское шоссе, Новопеределкино, Рассказовка, Саларьево, Филатов луг                                          | 138 930     | -0,4%     |
| 82    |                    | Лосиноостровский, Ярославский                                   |                                                                                                                | 136 971     | +0,8%     |
| 83    |                    | Южное Бутово                                                    | Бульвар адмирала Ушакова, Бунинская аллея, Коммунарка, Ольховая, Прокшино, Улица Горчакова, Улица Скобелевская | 136 192     | +1,2%     |
| 84    |                    | Бирюлево Восточное, Бирюлево Западное                           |                                                                                                                | 126 660     | -0,4%     |
| 85    |                    | Жулебино, Кожухово, Косино-Ухтомский, Некрасовка                | Жулебино, Косино, Котельники, Лермонтовский проспект, Лухмановская, Некрасовка, Улица Дмитриевского            | 126 090     | -0,4%     |
| 86    |                    | Зеленоград: Крюково, Матушкино, Савёлки, Силино, Старое Крюково |                                                                                                                | 119 184     | +1,2%     |

### Анализ рынка загородной недвижимости в Московской области<sup>8</sup>

Ситуация на рынке загородной недвижимости в 1 полугодии 2020 года в большей степени зависела от распространившейся эпидемии коронавируса в стране. О ценах и спросе на загородную недвижимость в 1-м полугодии, и прогноз на последующий период 2020 года, в материале портала ОКНА МЕДИА.

<sup>8</sup> Раздел подготовлен с использованием информации, размещенной на сайте: <https://www.oknamedia.ru/novosti/kak-izmenilsya-rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-v-rossii-za-6-mesyatsev-2020-i-kakoy-prognoz-51144>

*Цены на рынке загородной недвижимости в январе-июне 2020 года*

За первое полугодие 2020 года цены на загородную недвижимость в России выросли. Динамика цены в Московской, Ленинградской областях и в среднем по регионам России представлена на диаграмме ниже.

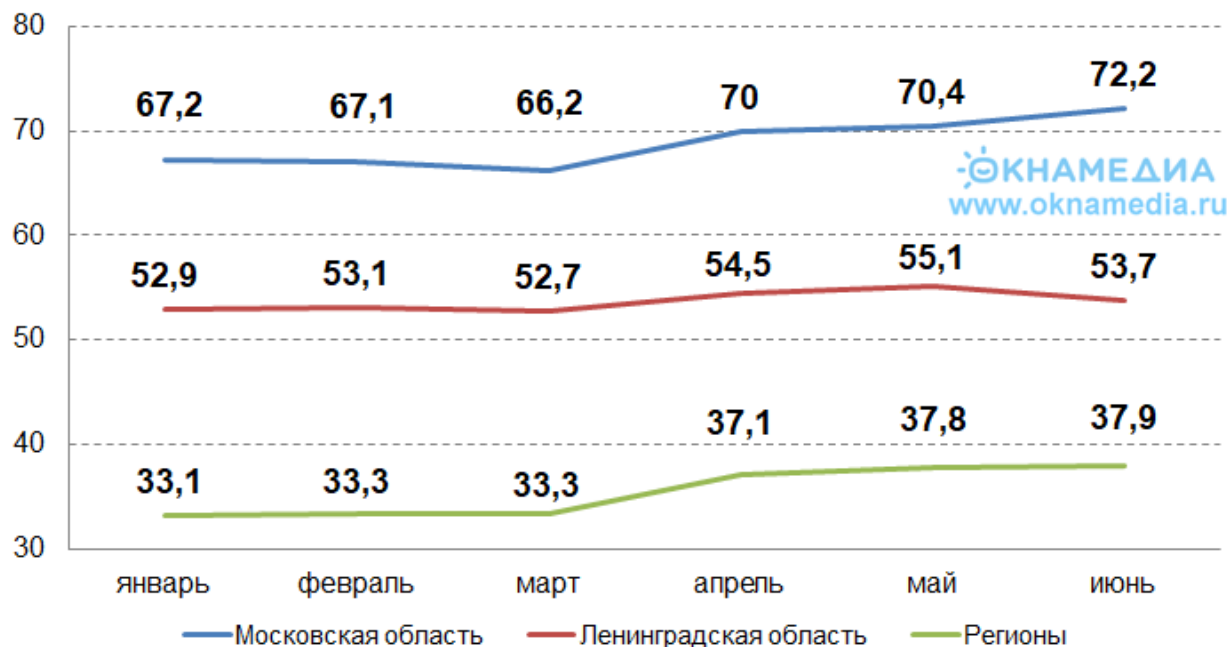


Рисунок 5. Цены на загородную недвижимость Россия, январь-июнь (26-е число) 2020, тыс. руб./кв.м

С января по март цены на загородную недвижимость по России не росли. В Московской области в марте даже наблюдалось небольшое снижение (за счет первой половины месяца): -1,3%. Ситуация в сторону увеличения цены стала меняться в конце марта. В апреле это процесс стал очевидным. Рост цен относительно марта выглядел следующим образом:

- Московская область: +5,7%;
- Ленинградская область: +3,4%;
- Регионы: +11,4%.

В мае цены везде подросли еще на 1%. В июне цены продолжили рост в Московской области, в регионах остались на уровне мая, а в Ленинградской области отметились снижением ценовых показателей. В первом полугодии рост цен на загородную недвижимость выглядел следующим образом:

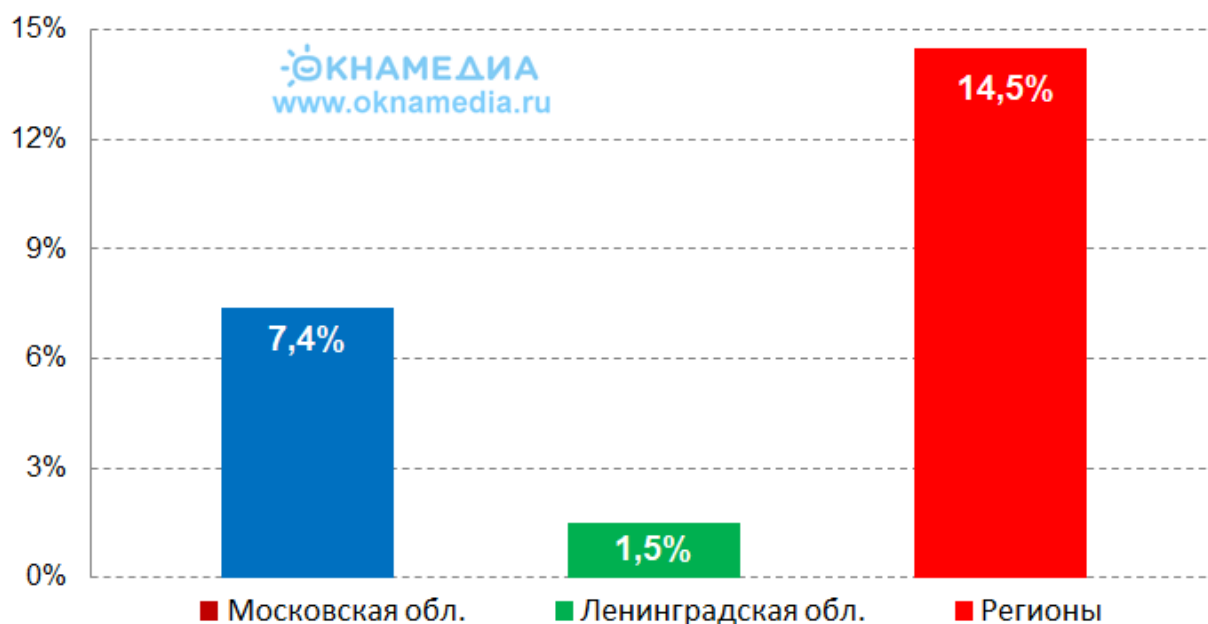


Рисунок 6. Рост цены на загородную недвижимость Россия, 1-е полугодие, %

#### Рынок загородной недвижимости в январе-июне 2020 года

Пандемия коронавируса оказала влияние на весь рынок недвижимости России по итогам 1-го полугодия 2020 года. Фактически этот процесс начался в конце 1-го квартала (2-я половина марта) с падения цен на нефть (снижение мирового спроса из-за пандемии COVID-19) и последующего обвала курса рубля. Начало введения ограничительных мер в России в последнюю неделю марта, а именно – самоизоляцию граждан, начало формировать устойчивый спрос на аренду и покупку загородной недвижимости. Этот процесс стал набирать обороты в апреле, когда стали действовать самые жесткие ограничительные меры. К тому же, граждане в этот период уже «насились» в своих городских квартирах.

Режим самоизоляции в плотной застройке мегаполиса вынудил москвичей переезжать за город. Самые жесткие ограничительные меры были введены в Москве из-за самого большого количества инфицированных. Москвичи стали скупать жилье в Московской области и близлежащих регионах. Это спровоцировало рост региональных цен на загородную недвижимость.

Санкт-Петербург занимал устойчивое 2-е место по количеству инфицированных. Здесь также стал формироваться спрос на загородную недвижимость, отразившийся на росте цен.

В первой половине мая ситуация не отличалась от апрельской. Во 2-й половине мая в некоторых регионах постепенно снимали ограничения. Ситуация со спросом на загородную недвижимость стабилизировалась.

В июне в большинстве регионов начали снимать определенные ограничения. Все это привело к некоторому «охлаждению» интереса к загородной недвижимости, что отразилось на ценах. В регионах цена перестала расти. В Ленинградской области даже наблюдалось некоторое снижение цены относительно мая (-2,5%). В Московской области интерес к загородной недвижимости продолжил рост, цена выросла на (+2,6%) относительно мая. Москвичи, находясь самый длительный период на самоизоляции, в полной мере испытали все «прелести» данного режима. Свой дом за

границами мегаполиса – единственное спасение в такой ситуации. Боязнь новых вспышек эпидемии, стимулирует спрос на покупку недвижимости среди жителей столицы.

### *Спрос на загородную недвижимость*

Рынок загородной недвижимости в Подмосковье и Ленинградской области в 2020 году:

- Рост рынка в апреле и 1-й половине мая 2020 года составил +25% относительно аналогичного периода 2019 года;
- Спрос на коттеджи премиум-класса в апреле 2020 года вырос на 27% к апрелю прошлого года;
- Рост количества сделок на рынке загородной недвижимости на конец 2020 года прогнозируется на уровне 15-20% к показателям 2019 года.

В Московской и Ленинградской областях наибольшим спросом пользуется недвижимость премиум-класса. Отсутствие возможности отдыха за рубежом мотивирует состоятельных граждан обзавестись загородным домом. В 80% случаев готовые дома такого класса не отвечают современным требованиям, и богатые люди предпочитают покупать новые участки и строить на них современные коттеджи.

Также высоким спросом пользуются загородные дома в пределах 5 миллионов рублей для использования под летние дачи.

В других регионах РФ рост рынка загородной недвижимости показал более скромные результаты около +7%.

### *Прогноз ситуации на рынке загородной недвижимости во 2-м полугодии 2020 года*

В конце июня 2020 года наметилась устойчивая тенденция к снижению количества инфицированных COVID-19 в России. Разработано несколько вакцин, которые проходят тестирование на добровольцах. Все больше снимаются ограничения для граждан и бизнеса. Все это настраивает на положительный лад. В жаркое время активность коронавируса снижается. Кардинального изменения ситуации на рынке загородной недвижимости в ближайшие месяцы не предвидится. С большой долей вероятности будет продолжаться небольшое снижение спроса.

Осенью, особенно во 2-й половине, во многом ситуация будет зависеть от того, появится ли 2-я волна коронавируса, или удастся ее избежать?

Но надо понимать, что уже не повторится паническое настроение у людей в период начала пандемии, когда ничего не было ясно о самом вирусе. Медицина, во многом, готова к противостоянию новому вызову. Граждане, которые хотели и могли купить загородную недвижимость уже, в большинстве случаев, ее приобрели. Поэтому даже при появлении вторичного распространения COVID-19 вряд ли будет большой рост спроса на загородную недвижимость.

### *Выводы*

Многие годы ситуация оттока жителей из регионов в крупные города, особенно, в столицы, носила устойчивый характер. Развитая инфраструктура, наличие выбора хорошей работы – все это привлекает людей. Это способствовало и росту цен на недвижимость в крупных городах.

В период пандемии COVID-19 впервые у граждан появилась серьезная мотивация обратить внимание на загородную недвижимость, не только как на роскошь, но и как «суровую» необходимость. Мой дом – моя крепость и комфортное жилье, стали не просто красивыми словами.

Адаптация многих профессий на удаленный режим дает возможность работать из загородного дома. У владельцев бизнеса появилась возможность нанимать профессиональных сотрудников на «удаленку» на более низкую зарплату, чем в столицах. Все это создает хорошие перспективы для рынка загородной недвижимости.

Рынок загородной недвижимости получил определенный толчок в виде увеличения спроса из-за режима самоизоляции. Многие граждане пересмотрели свое видение относительно владения загородным домом, как возможностью летнего отдыха и места для эвакуации на случаи эпидемий.

#### Анализ фактических данных о ценах предложений

Результаты мониторинга рынка предложений по продаже квартир и загородной недвижимости на вторичном рынке в районах расположения оцениваемой недвижимости актуальных на дату оценки по информации, представленной на открытых, специализированных интернет-ресурсах, приведены в таблице ниже.

Таблица 17. Предложения по продаже квартир

| № п/п | Адрес                                                                              | Кол-во комнат | Пл-дь, кв.м | Этаж/этажность дома | Дата oferty | Цена предложения, руб. | Цена за 1кв.м, руб./кв.м | Источник информации                                                                                         |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------------|-------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | МО, гор.округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3          | 1             | 35,2        | 9/16                | 13.09.20    | 5 000 000              | 142 045,45               | <a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/236609768/">https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/236609768/</a> |
| 2     | МО, гор.округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3          | 1             | 24          | 5/17                | 13.09.20    | 4 600 000              | 191 666,67               | <a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/240689015/">https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/240689015/</a> |
| 3     | МО, гор.округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 1          | 1             | 35,6        | 3/16                | 13.09.20    | 4 290 000              | 120 505,62               | <a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/235448019/">https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/235448019/</a> |
| 4     | МО, гор.округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 1          | 1             | 25          | 2/16                | 13.09.20    | 3 899 000              | 155 960,00               | <a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/235203372/">https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/235203372/</a> |
| 5     | МО, гор.округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 1          | 1             | 29          | 11/17               | 13.09.20    | 5 250 000              | 181 034,48               | <a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/240717298/">https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/240717298/</a> |
| 6     | МО, гор.округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3          | 1             | 30          | 14/17               | 14.09.20    | 5 500 000              | 183 333,33               | <a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/240516699/">https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/240516699/</a> |
| 7     | МО, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 49                              | 2             | 57,5        | 7/17                | 09.09.20    | 7 650 000              | 133 043,48               | <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/217267504/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/217267504/</a> |
| 8     | МО, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 50                              | 2             | 52,9        | 8/17                | 13.09.20    | 8 700 000              | 164 461,25               | <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/239360989/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/239360989/</a> |
| 9     | МО, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 49, корп. 2                     | 2             | 53,2        | 4/17                | 13.09.20    | 7 500 000              | 140 977,44               | <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/240226255/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/240226255/</a> |
| 10    | МО, Люберецкий р-н, г. Люберцы, пос. Калинина, Октябрьский просп., д. 123, корп. 3 | 2             | 57,6        | 14/17               | 13.09.20    | 7 900 000              | 137 152,78               | <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/239909712/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/239909712/</a> |
| 11    | МО, Люберецкий р-н, г. Люберцы, мкр. Ухтомка, Зеленый пер., д. 8                   | 2             | 56,6        | 6/17                | 13.09.20    | 8 550 000              | 151 060,07               | <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/240327624/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/240327624/</a> |
| 12    | МО, Люберецкий р-н, г. Люберцы, мкр. Ухтомка, ул. Парковая, д. 3                   | 2             | 59          | 8/17                | 11.09.20    | 7 600 000              | 128 813,56               | <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/237394845/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/237394845/</a> |
| 13    | МО, Пушкинский гор. округ, Зеленоградский дп, ул. Зеленый Город, корп. 15          | 1             | 44,73       | 7/14                | 13.09.20    | 3 102 473              | 69 360,00                | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/234078065/">https://www.cian.ru/sale/flat/234078065/</a>             |
| 14    | МО, Пушкинский гор. округ, Зеленоградский дп, ул. Зеленый Город, корп. 12          | 1             | 41,78       | 6/14                | 13.09.20    | 3 064 981              | 73 360,00                | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/234077964/">https://www.cian.ru/sale/flat/234077964/</a>             |

| № п/п | Адрес                                                                     | Кол-во комнат | Пл-дь, кв.м | Этаж/этажность дома | Дата oferty | Цена предложения, руб. | Цена за 1 кв.м, руб./кв.м | Источник информации                                                                                                   |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------------|-------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15    | МО, Пушкинский гор. округ, Зеленоградский дп, ул. Зеленый Город, корп. 14 | 1             | 43,53       | 6/14                | 13.09.20    | 3 062 336              | 70 350,01                 | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/234077786/">https://www.cian.ru/sale/flat/234077786/</a>                       |
| 16    | МО, Пушкинский гор. округ, Зеленоградский дп, ул. Зеленый Город, корп. 15 | 1             | 40,23       | 8/14                | 13.09.20    | 2 991 503              | 74 360,00                 | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/234078140/">https://www.cian.ru/sale/flat/234078140/</a>                       |
| 17    | МО, Пушкинский гор. округ, Зеленоградский дп, ул. Зеленый Город, корп. 12 | 1             | 37,03       | 5/14                | 13.09.20    | 2 850 000              | 76 964,62                 | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/234078034/">https://www.cian.ru/sale/flat/234078034/</a>                       |
| 18    | г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 3                                    | 2             | 82          | 6/31                | 13.09.20    | 32 900 000             | 401 219,51                | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/228724330/">https://www.cian.ru/sale/flat/228724330/</a>                       |
| 19    | г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 3                                    | 3             | 78,6        | 17/31               | 13.09.20    | 32 990 000             | 419 720,10                | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/228724312/">https://www.cian.ru/sale/flat/228724312/</a>                       |
| 20    | г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 4                                    | 2             | 80          | 10/31               | 13.09.20    | 28 000 000             | 350 000,00                | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/240713632/">https://www.cian.ru/sale/flat/240713632/</a>                       |
| 21    | г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 4                                    | 2             | 116         | 15/31               | 13.09.20    | 42 500 000             | 366 379,31                | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/233676341/">https://www.cian.ru/sale/flat/233676341/</a>                       |
| 22    | г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 4                                    | 2             | 112         | 11/31               | 13.09.20    | 50 000 000             | 446 428,57                | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/235346131/">https://www.cian.ru/sale/flat/235346131/</a>                       |
| 23    | г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 4                                    | 2             | 82          | 8/31                | 13.09.20    | 26 500 000             | 323 170,73                | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/234158265/">https://www.cian.ru/sale/flat/234158265/</a>                       |
| 24    | г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 2                                    | 2             | 82          | 9/31                | 13.09.20    | 27 900 000             | 340 243,90                | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/239919730/">https://www.cian.ru/sale/flat/239919730/</a>                       |
| 25    | МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6            | 2             | 60          | 1/9                 | 13.09.20    | 3 200 000              | 53 333,33                 | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/238427329/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/238427329/</a> |
| 26    | МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6            | 2             | 61          | 5/9                 | 13.09.20    | 4 490 000              | 73 606,56                 | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/228593187/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/228593187/</a> |
| 27    | МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 3            | 2             | 45          | 4/5                 | 13.09.20    | 2 450 000              | 54 444,44                 | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/238604385/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/238604385/</a> |
| 28    | МО, Сергиево-Посадский район, г. Пересвет, ул. Королева, д. 6             | 3             | 60          | 1/5                 | 13.09.20    | 2 800 000              | 46 666,67                 | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/237467727/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/237467727/</a> |
| 29    | МО, Сергиево-Посадский район, г. Пересвет, ул. Гагарина, д. 8А            | 2             | 55,8        | 1/9                 | 13.09.20    | 3 300 000              | 59 139,78                 | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/237224400/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/237224400/</a> |
| 30    | МО, Волоколамский р-н, дер. Нелидово                                      | 2             | 43,9        | 1/2                 | 29.08.20    | 1 550 000              | 35 307,52                 | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/237176894/">https://www.cian.ru/sale/flat/237176894/</a>                       |
| 31    | МО, г. Волоколамск, Привокзальный мкрн, ул. Комарова, д. 7А               | 3             | 80,7        | 2/2                 | 21.08.20    | 3 850 000              | 47 707,56                 | <a href="https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/213284484/">https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/213284484/</a>       |
| 32    | МО, г. Волоколамск, Привокзальный мкрн, ул. Энтузиастов, д. 20А           | 2             | 46,2        | 1/2                 | 21.08.20    | 2 100 000              | 45 454,55                 | <a href="https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/238431731/">https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/238431731/</a>       |
| 33    | МО, г. Волоколамск, Привокзальный мкрн, ул. Энтузиастов, д. 25            | 2             | 47          | 2/3                 | 21.08.20    | 2 400 000              | 51 063,83                 | <a href="https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/239477306/">https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/239477306/</a>       |

| № п/п | Адрес                                                         | Кол-во комнат | Пл-дь, кв.м | Этаж/этажность дома | Дата оферты | Цена предложения, руб. | Цена за 1 кв.м, руб./кв.м | Источник информации                                                                                             |
|-------|---------------------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------------|-------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 34    | МО, г. Волоколамск, Ново-Солдатский пер., д. 2                | 3             | 60,7        | 3/5                 | 04.09.20    | 3 890 000              | 64 085,67                 | <a href="https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/240327127/">https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/240327127/</a> |
| 35    | МО, г. Волоколамск, Ново-Солдатский пер., д. 5                | 3             | 114,5       | 2/6                 | 25.08.20    | 7 000 000              | 61 135,37                 | <a href="https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/239764359/">https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/239764359/</a> |
| 36    | МО, г. Волоколамск, Ново-Солдатский пер., д. 5                | 3             | 119         | 5/5                 | 12.08.20    | 9 500 000              | 79 831,93                 | <a href="https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/238811578/">https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/238811578/</a> |
| 37    | МО, г. Волоколамск, ул. Ново-Солдатская, д. 6                 | 3             | 109,3       | 6/10                | 03.09.20    | 5 799 999              | 53 064,95                 | <a href="https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/162226527/">https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/162226527/</a> |
| 38    | МО, Шатурский р-н, пос. Шатурторф, ул. Интернациональная      | 3             | 52          | 2/2                 | 02.09.20    | 2 050 000              | 39 423,08                 | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/240272439/">https://www.cian.ru/sale/flat/240272439/</a>                 |
| 39    | МО, Шатурский р-н, пос. Шатурторф, ул. Красные Ворота, д. 18а | 1             | 27,4        | 1/3                 | 22.08.20    | 1 200 000              | 43 795,62                 | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/239569475/">https://www.cian.ru/sale/flat/239569475/</a>                 |
| 40    | МО, Шатурский р-н, пос. Шатурторф, ул. Красный Поселок, д. 3  | 2             | 45          | 2/2                 | 01.09.20    | 1 760 000              | 39 111,11                 | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/236795646/">https://www.cian.ru/sale/flat/236795646/</a>                 |
| 41    | МО, Шатурский р-н, пос. Шатурторф, ул. Красные Ворота         | 3             | 58          | 4/4                 | 10.09.20    | 2 350 000              | 40 517,24                 | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221036070/">https://www.cian.ru/sale/flat/221036070/</a>                 |

Таблица 18. Предложения по продаже загородной недвижимости – земельные участки

| № п/п | Адрес                                         | Площадь, кв.м | Дата оферты | Цена предложения, руб. | Цена за 1 кв.м, руб./кв.м | Источник информации                                                                                     |
|-------|-----------------------------------------------|---------------|-------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | МО, Талдомский р-н, дер. Гусенки, д. 1        | 1 200,00      | 11.09.2020  | 1 400 000              | 1 166,67                  | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/240532599/">https://www.cian.ru/sale/suburban/240532599/</a> |
| 2     | МО, Талдомский р-н, дер. Гусенки, ДНП Ветеран | 1 000,00      | 03.09.2020  | 350 000                | 350,00                    | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/239676950/">https://www.cian.ru/sale/suburban/239676950/</a> |
| 3     | МО, Талдомский р-н, дер. Гусенки, д. 6        | 1 000,00      | 17.08.2020  | 350 000                | 350,00                    | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/229008929/">https://www.cian.ru/sale/suburban/229008929/</a> |
| 4     | МО, Талдомский р-н, дер. Гусенки, д. 1        | 2 400,00      | 06.09.2020  | 900 000                | 375,00                    | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/230403682/">https://www.cian.ru/sale/suburban/230403682/</a> |
| 5     | МО, Талдомский р-н, дер. Гусенки              | 1 500,00      | 27.07.2020  | 990 000                | 660,00                    | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/237617904/">https://www.cian.ru/sale/suburban/237617904/</a> |
| 6     | МО, Талдомский р-н, дер. Гусенки              | 2 500,00      | 13.06.2020  | 1 420 000              | 568,00                    | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/154607912/">https://www.cian.ru/sale/suburban/154607912/</a> |

Таблица 19. Предложения по продаже загородной недвижимости - дома

| № п/п | Адрес                                                        | Материал стен | Площадь, кв.м | ЗУ, кв.м | Дата oferty | Цена предложения, руб. | Цена за 1кв.м, руб./кв.м | Источник информации                                                                                         |
|-------|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------|-------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | МО, Наро-Фоминский гор. округ, дер. Сырьево, СНТ Сырьево     | дерево        | 180           | 1 800    | 13.09.2020  | 10 500 000             | 58 333,33                | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/240489130/">https://www.cian.ru/sale/suburban/240489130/</a>     |
| 2     | МО, Наро-Фоминский гор. округ, дер. Сырьево, СНТ Сырьево     | дерево/кирпич | 60            | 1 200    | 23.04.2020  | 3 950 000              | 65 833,33                | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/230634965/">https://www.cian.ru/sale/suburban/230634965/</a>     |
| 3     | МО, Наро-Фоминский гор. округ, дер. Новолаголево             | кирпич        | 274           | 1 500    | 13.09.2020  | 22 000 000             | 80 291,97                | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/224171511/">https://www.cian.ru/sale/suburban/224171511/</a>     |
| 4     | МО, Наро-Фоминский гор. округ, дер. Глаголево                | кирпич        | 350           | 1 500    | 13.09.2020  | 15 300 000             | 43 714,29                | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/162224065/">https://www.cian.ru/sale/suburban/162224065/</a>     |
| 5     | МО, Наро-Фоминский гор. округ, дер. Глаголево                | дерево/кирпич | 301           | 1 500    | 13.09.2020  | 12 800 000             | 42 524,92                | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/228249226/">https://www.cian.ru/sale/suburban/228249226/</a>     |
| 6     | МО, Наро-Фоминский гор. округ, дер. Сырьево                  | дерево        | 300           | 800      | 13.09.2020  | 8 500 000              | 28 333,33                | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/189522372/">https://www.cian.ru/sale/suburban/189522372/</a>     |
| 7     | МО, г. Озеры, СНТ «Строитель»                                | дерево        | 36            | 600      | 13.09.2020  | 1 000 000              | 27 777,78                | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/228035620/">https://www.cian.ru/sale/suburban/228035620/</a>     |
| 8     | МО, г. Озеры, СНТ «Строитель»                                | дерево/кирпич | 80            | 600      | 13.09.2020  | 1 350 000              | 16 875,00                | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/240445550/">https://www.cian.ru/sale/suburban/240445550/</a>     |
| 9     | МО, г. Озеры, СНТ «Строитель»                                | дерево        | 50            | 500      | 07.09.2020  | 900 000                | 18 000,00                | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/240563821/">https://www.cian.ru/sale/suburban/240563821/</a>     |
| 10    | МО, г. Озеры, СНТ «Строитель»                                | кирпич        | 80            | 630      | 01.09.2020  | 950 000                | 11 875,00                | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/153754697/">https://www.cian.ru/sale/suburban/153754697/</a>     |
| 11    | МО, г. Озеры                                                 | дерево        | 60            | 500      | 01.09.2020  | 1 800 000              | 30 000,00                | <a href="https://ozery.cian.ru/sale/suburban/149169401/">https://ozery.cian.ru/sale/suburban/149169401/</a> |
| 12    | МО, Шаховская гор. округ, дер. Степаньково, ул. Промышленная | дерево        | 62            | 1 500    | 24.08.2020  | 1 500 000              | 24 193,55                | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/222267426/">https://www.cian.ru/sale/suburban/222267426/</a>     |
| 13    | МО, Шаховская гор. округ, дер. Левкиев                       | дерево        | 40            | 1 000    | 25.08.2020  | 1 700 000              | 42 500,00                | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/237321226/">https://www.cian.ru/sale/suburban/237321226/</a>     |
| 14    | МО, Шаховская гор. округ, дер. Татаринки                     | дерево        | 24,7          | 1 700    | 13.09.2020  | 1 500 000              | 60 728,74                | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/238989440/">https://www.cian.ru/sale/suburban/238989440/</a>     |
| 15    | МО, Шаховская гор.округ, дер. Обухово                        | дерево        | 48            | 1 500    | 13.09.2020  | 1 500 000              | 31 250,00                | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/222226928/">https://www.cian.ru/sale/suburban/222226928/</a>     |

Анализ предложений по продаже жилой и загородной недвижимости в г. Москве и Московской области показал, что данные сегменты рынка характеризуются высокой активностью с достаточным количеством предложений. Негативного влияния на снижение активности и изменения качества спроса и предложения не наблюдается. Следует отметить, что основными объектами, предлагаемыми к продаже в монолитных высотных домах-новостройках, сопоставимых с жилым домом с оцениваемыми квартирами, являются однокомнатные квартиры. Предложений по продаже двухкомнатных и трехкомнатных квартир существенно меньше.

Таким образом, диапазоны цен предложений о продаже квартир и загородной недвижимости, расположенных в г. Москва и Московской области, без учета ценообразующих факторов варьируются в следующих диапазонах:

1. Земельные участки Московская область, Талдомский р-н, дер. Гусенки: от 350,00 руб./кв.м до 1 166,67 руб./кв.м;
2. Загородные дома:
  - Московская область, Наро-Фоминский гор. округ, дер. Сырьево от 3 950,00 руб./кв.м до 22 000,00 руб./кв.м;
  - Московская область, г. Озеры, СНТ «Строитель» от 900,00 руб./кв.м до 1 350,00 руб./кв.м;
  - Московская область, Шаховская гор.округ, дер. Степаньково от 24 193,55 руб./кв.м до 60 728,74 руб./кв.м.
3. Квартиры:
  - Московская область, гор.округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская от 120 505,62 руб./кв.м до 191 666,67 руб./кв.м;
  - Московская область, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина от 128 813,56 руб./кв.м до 164 461,25 руб./кв.м;
  - Московская область, Пушкинский гор. округ, Зеленоградский дп, ул. Зеленый Город от 69 360,00 руб./кв.м до 76 964,62 руб./кв.м;
  - г. Москва, ул. Нежинская от 323 170,73 руб./кв.м до 446 428,57 руб./кв.м;
  - Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет от 46 666,67 руб./кв.м до 73 606,56 руб./кв.м;
  - Московская область, Волоколамский р-н, дер. Нелидово от 35 307,52 руб./кв.м до 51 063,83 руб./кв.м;
  - Московская область, г. Волоколамск, Ново-Солдатский пер. от 53 064,95 руб./кв.м до 79 831,93 руб./кв.м;
  - Московская область, Шатурский р-н, пос. Шатурторф от 39 111,11 руб./кв.м до 43 795,62 руб./кв.м/

Разброс цен связан с намерениями продавца, площадью объектов, этажом расположения квартиры, престижностью района, удаленностью от транспортных развязок, делового и административного центра города, качеством отделки и пр.

#### Основные ценообразующие факторы в сегменте жилой недвижимости

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов жилой недвижимости. По результатам проведенного исследования можно выделить следующие ценообразующие факторы:

Таблица 20. Основные ценообразующие факторы в сегменте жилой недвижимости

| Ценообразующий фактор                           | Виды ценообразующего фактора                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Местоположение, Транспортная доступность</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- расположение (удаленность) относительно центра города;</li> <li>- расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена, от оживленных улиц, проспектов и д.);</li> <li>- окружение объекта;</li> </ul> | Хорошее расположение объекта подразумевает отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки и прочее). Рассчитывается индивидуально.                                                                                                                                                |
| <b>Стадия строительства</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Начало возведения здания, от «нулевого цикла» до первого-второго этажа;</li> <li>- Средние этажи;</li> <li>- Верхние этажи;</li> <li>- Внутренняя отделка и фасадные работы (монтаж корпуса завершен)</li> </ul>                                                     | Изменения цены одного квадратного метра жилья от стадии котлована до ввода дома в эксплуатацию варьируются в пределах 25-45%.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Тип жилого дома (материал стен)</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- панельный;</li> <li>- монолитный;</li> <li>- кирпичный;</li> <li>- монолитно-кирпичный</li> </ul>                                                                                                                                                                    | диапазон значений – (0,85-0,99); «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Масштаб (площадь)</b>                        | Площадь                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Большие по площади объекты в пересчете на стоимость удельной единицы площади стоят дешевле. Рассчитывается индивидуально.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Этаж расположения объекта</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1-й этаж</li> <li>- Последний этаж</li> <li>- Средние этажи</li> </ul>                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- первый этаж по отношению к среднему оценивается: диапазон значений – (0,85-0,98);</li> <li>- последний этаж по отношению к среднему оценивается: диапазон значений – (0,90-0,98);</li> </ul> «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера |
| <b>Состояние квартиры</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Без отделки, требуется капитальный ремонт;</li> <li>Под чистовую отделку, требуется косметический ремонт;</li> <li>Простая, требуется капитальный</li> </ul>                                                                                                           | Чем хуже состояние объекта, тем стоимость объекта будет меньше                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Ценообразующий фактор | Виды ценообразующего фактора                                                                                                                                                    | Описание                                                              |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                       | ремонт;<br>Простая, требуется косметический ремонт;<br>Простая, ремонт не требуется;<br>Улучшенная, требуется косметический ремонт; Улучшенная, ремонт не требуется; Евроремонт |                                                                       |
| Наличие лоджии        | Наличие/отсутствие балкона/лоджии                                                                                                                                               | Наличие балкона/лоджии увеличивает стоимость квартиры примерно на 1%. |

## Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Процедуру оценки предваряет анализ наиболее эффективного способа использования (НЭИ) объекта оценки, поскольку именно оценка объекта с точки зрения его наиболее эффективного использования является наиболее обоснованной и, соответственно, наиболее объективной в рамках рыночной экономики.

В общем случае определение НЭИ должно отвечать следующим критериям:

- юридическая разрешенность;
- физическая возможность;
- экономическая целесообразность;
- максимальная доходность.

Каждый из потенциально возможных способов использования имущества должен быть рассмотрен с точки зрения приведенных критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальный способ использования не отвечает какому-либо из них, такой способ отбрасывается.

Доход, анализируемый в рамках того или иного способа НЭИ, должен генерироваться непосредственно объектом оценки. Если товар или какая-либо услуга не связаны напрямую с оцениваемым объектом, они не могут рассматриваться в качестве источника дохода, поскольку доход, генерируемый некоторым бизнесом, размещенным на объекте оценки, включает в себя доход, генерируемый собственно объектом оценки, а также прочими активами, присущими бизнесу.

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом – здание (помещение), земельный участок;
- аренда части объекта – офис в бизнес-центре, парковочное место и т.д.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, т.е. то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. При этом прогнозируется физически возможное, юридически допустимое, финансово целесообразное и максимально продуктивное использование недвижимости.

Исходя из анализа типичного окружения объекта оценки, его конструктивных и объемно-планировочных решений, с учетом перечисленных критериев, наиболее эффективным способом использования объекта оценки является его использование в качестве жилых помещений – квартир и объектов загородной жилой недвижимости.

## Описание процесса оценки объекта оценки

### Нормативная база. Термины и определения

Под **рыночной стоимостью**<sup>9</sup> объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

**Дата оценки**<sup>10</sup> (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

### Подходы к оценке

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В общем случае оценка имущества базируется на использовании трех классических подходов:

- затратного;
- доходного;
- сравнительного.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта на основании данных тех подходов, которые расценены как наиболее надежные.

---

<sup>9</sup> Ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

<sup>10</sup> П.8. ФСО №1

**Затратный подход** исходит из принципа замещения, гласящего, что осведомленный покупатель не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми характеристиками.

Затратный подход позволяет определить текущую стоимость актива путем расчета восстановительной стоимости с учетом обесценения, вызванного выявленными элементами совокупного износа.

**Доходный подход** состоит в определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Существует две реализации этого подхода – дисконтирование денежных потоков (ДДП) и капитализация дохода. Метод ДДП применяется в случае, если при эксплуатации объекта ожидаются неравномерные, в том числе знакопеременные денежные потоки. Метод капитализации используется для определения стоимости объектов, характеризующихся равномерными денежными потоками.

**Сравнительный подход** основан на анализе недавних сделок купли-продажи сопоставимых объектов. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества.

## Последовательность проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

## Обоснование отказа от применяемых подходов

В рамках настоящего отчета использован сравнительный подход к оценке, поскольку по состоянию на дату оценки на рынке жилья представлено достаточное для формирования обоснованного мнения о стоимости объекта оценки количество предложений объектов, аналогичных объекту оценки.

Использование затратного подхода к оценке квартир, по мнению оценщиков, является нецелесообразным, поскольку у потенциального покупателя объекта оценки отсутствует реальная альтернатива приобретению объекта оценки в виде строительства нового аналогичного объекта. Кроме того, объект оценки является встроенным жилым помещением. Согласно п. 24а ФСО № 7 «Оценка недвижимости» затратный подход к оценке не применяется. Для загородной недвижимости в условиях полного отсутствия информации о технических характеристиках оцениваемых зданий применение затратного подхода невозможно.

Применение доходного подхода к оценке жилой недвижимости также не является обоснованным, поскольку приобретение жилья такого класса, как у оцениваемых квартир, исключительно с целью его последующей сдачи в аренду не является, на взгляд оценщиков, определяющим мотивом его приобретения.

Таким образом, единственным обоснованным подходом к оценке рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета является сравнительный подход.

## Оценочные расчеты

### Методические основы

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода, посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости, моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть, как положительной, так и отрицательной.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем заплатили бы за аналогичный объект.

При оценке недвижимости методом сравнения продаж формируется информационная база движения цен продаж по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости. В качестве источников информации при создании такого рода информационной базы можно рассматривать региональные риэлтерские структуры, занимающиеся сделками купли-продажи недвижимости, государственные организации (бюро технической инвентаризации, региональные структуры Госкомстата, Роскомзема и др.), публикации (журналы и газеты, рекламные буклеты и т. д.) и др. Принципиально важно то, что формируется такая информационная база заблаговременно, вне зависимости от того, имеется ли на данный момент заказ на оценку конкретного типа объекта недвижимости. Такой превентивный подход к формированию информационной базы – предпосылка практической реализации метода сравнения продаж в российских условиях неустоявшегося рынка недвижимости.

Реализация метода сравнения продаж, в общем случае, предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону, и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;

- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Для реализации сравнительного подхода в настоящем отчете применена модель, основанная на прямом сравнении продаж аналогичных объектов, поскольку рынок продажи объектов недвижимости – квартир и загородной недвижимости достаточно хорошо развит, что позволяет получить достоверные выводы о рыночной стоимости оцениваемых объектов.

## Оценочные расчеты

### Объекты – аналоги

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих Невмятуллину Н.Х., сравнительным подходом к оценке реализуется путем определения рыночной стоимости 1 кв. м квартир, 1 кв.м земельного участка и 1 кв.м зданий, сопоставимых с оцениваемыми:

- квартиры и загородная недвижимость представлены в соответствующих сегментах на вторичном рынке г. Москвы и Московской области, расположены в непосредственной близости к оцениваемым объектам, либо сопоставимы с ними по местоположению;
- квартиры и здания относятся к тому же классу, что и оцениваемые;
- квартиры имеют такое же количество комнат, что и оцениваемые;
- площади аналогов соответствуют площадям оцениваемых объектов;
- у квартир-аналогов сопоставимая с оцениваемыми квартирами планировка, имеются в наличии балкон или лоджия.

В ходе поиска информации по сопоставимым сделкам на момент оценки были выявлены предложения по продаже сопоставимых по классу и площадям объекты недвижимости на вторичном рынке г. Москвы и Московской области, описание которых представлено в таблицах ниже. Следует отметить, что в качестве аналогов не были использованы предложения с ценой существенно более высокой и более низкой по сравнению с другими сопоставимыми объектами аналогами. Для предложений с высокой ценой характерно наличие желания продавца продать квартиру по необоснованно максимально завышенной цене независимо от срока экспозиции объекта. Для предложений с низкой ценой характерно желание продавца реализовать квартиру в максимально короткий срок. Такие условия отличаются от рыночных, данные аналоги при оценке не использовались.

При анализе предложений по загородной недвижимости, расположенной в непосредственной близости к оцениваемым объектам, было выявлено, что земельные участки и строения на них продаются единым лотом без выделения стоимости земельного участка и строений. В качестве объектов-аналогов для земельного участка с хозпостройкой по адресу Московская область, Талдомский р-н, СК «Радуга», севернее дер. Гусенки, уч. 151 были выбраны земельные участки с хозяйственными строения сопоставимой площади. Для оцениваемых жилых и нежилых зданий в

качестве аналогов были выбраны предложения по продаже домов на земельном участке с площадью и классом строений, сопоставимых с оцениваемыми.

Все предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки и представлены на специализированных сайтах с каталогами объявлений о продаже недвижимости. Сопоставительный анализ объектов-аналогов и оцениваемых объектов недвижимости, с указанием их основных ценообразующих параметров и вводимые корректировки представлены ниже.

Таблица 21. Характеристика объектов-аналогов для оцениваемой квартиры по адресу: Московская область, гор. округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3, кв. 264

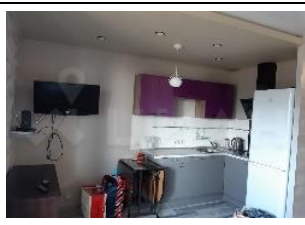
| Показатель                | Объект оценки                                                                       | Аналог 1                                                                                                    | Аналог 2                                                                                                    | Аналог 3                                                                                                    | Аналог 4                                                                                                    |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь, кв.м             | 40,90                                                                               | 35,20                                                                                                       | 24,00                                                                                                       | 29,00                                                                                                       | 25,00                                                                                                       |
| Цена предложения, руб.    | определяется                                                                        | 5 000 000,00                                                                                                | 4 600 000,00                                                                                                | 5 250 000,00                                                                                                | 3 899 000,00                                                                                                |
| Цена за 1 кв.м, руб./кв.м | определяется                                                                        | 142 045,45                                                                                                  | 191 666,67                                                                                                  | 181 034,48                                                                                                  | 155 960,00                                                                                                  |
| Дата предложения          | 14 сентября 2020 года                                                               | 13 сентября 2020 года                                                                                       | 13 сентября 2020 года                                                                                       | 13 сентября 2020 года                                                                                       | 13 сентября 2020 года                                                                                       |
| Адрес                     | МО, гор. округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3, кв. 264 | МО, гор.округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3                                   | МО, гор.округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3                                   | МО, гор.округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 1                                   | МО, гор.округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 1                                   |
| Вид права                 | собственность                                                                       | собственность                                                                                               | собственность                                                                                               | собственность                                                                                               | собственность                                                                                               |
| Степень готовности        | сдан                                                                                | сдан                                                                                                        | сдан                                                                                                        | сдан                                                                                                        | сдан                                                                                                        |
| Этаж/этажность дома       | средний                                                                             | 9/16                                                                                                        | 5/17                                                                                                        | 11/17                                                                                                       | 2/16                                                                                                        |
| Тип конструкции дома      | монолит                                                                             | монолит                                                                                                     | монолит                                                                                                     | монолит                                                                                                     | монолит                                                                                                     |
| Количество комнат         | 1                                                                                   | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           | 1                                                                                                           |
| Уровень отделки           | без отделки                                                                         | без отделки                                                                                                 | современный ремонт                                                                                          | современный ремонт                                                                                          | без отделки                                                                                                 |
| Источник информации       | документы Заказчика                                                                 | <a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/236609768/">https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/236609768/</a> | <a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/240689015/">https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/240689015/</a> | <a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/240717298/">https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/240717298/</a> | <a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/235203372/">https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/235203372/</a> |
| Фото объекта              |                                                                                     |                         |                        |                        |                        |

Таблица 22. Характеристика объектов-аналогов для оцениваемой квартиры по адресу: Московская область, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 49, корп.1, кв. 46

| Показатель                | Объект оценки                                                         | Аналог 1                                                                                                    | Аналог 2                                                                                                    | Аналог 3                                                                                                    | Аналог 4                                                                                                    |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь, кв.м             | 53,40                                                                 | 57,50                                                                                                       | 52,90                                                                                                       | 53,20                                                                                                       | 57,60                                                                                                       |
| Цена предложения, руб.    | определяется                                                          | 7 650 000,00                                                                                                | 8 700 000,00                                                                                                | 7 500 000,00                                                                                                | 7 900 000,00                                                                                                |
| Цена за 1 кв.м, руб./кв.м | определяется                                                          | 133 043,48                                                                                                  | 164 461,25                                                                                                  | 140 977,44                                                                                                  | 137 152,78                                                                                                  |
| Дата предложения          | 14 сентября 2020 года                                                 | 09 сентября 2020                                                                                            | 13 сентября 2020                                                                                            | 13 сентября 2020                                                                                            | 13 сентября 2020                                                                                            |
| Адрес                     | МО, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 49, корп.1, кв. 46 | МО, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 49                                                       | МО, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 50                                                       | МО, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 49, корп. 2                                              | МО, Люберецкий р-н, г. Люберцы, пос. Калинина, Октябрьский просп., д. 123, корп. 3                          |
| Вид права                 | собственность                                                         | собственность                                                                                               | собственность                                                                                               | собственность                                                                                               | собственность                                                                                               |
| Степень готовности        | сдан                                                                  | сдан                                                                                                        | сдан                                                                                                        | сдан                                                                                                        | сдан                                                                                                        |
| Этаж/этажность дома       | средний                                                               | 7/17                                                                                                        | 8/17                                                                                                        | 4/17                                                                                                        | 14/17                                                                                                       |
| Тип конструкции дома      | кирпично-монолитный                                                   | кирпично-монолитный                                                                                         | кирпично-монолитный                                                                                         | кирпично-монолитный                                                                                         | кирпично-монолитный                                                                                         |
| Количество комнат         | 2                                                                     | 2                                                                                                           | 2                                                                                                           | 2                                                                                                           | 2                                                                                                           |
| Наличие балкона/лоджии    | есть                                                                  | есть                                                                                                        | есть                                                                                                        | есть                                                                                                        | есть                                                                                                        |
| Уровень отделки           | современный ремонт                                                    | современный ремонт                                                                                          | высококачественный ремонт                                                                                   | современный ремонт                                                                                          | современный ремонт                                                                                          |
| Источник информации       | документы Заказчика                                                   | <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/217267504/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/217267504/</a> | <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/239360989/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/239360989/</a> | <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/240226255/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/240226255/</a> | <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/239909712/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/239909712/</a> |
| Фото объекта              |                                                                       |                          |                         |                        |                         |

Таблица 23. Характеристика объектов-аналогов для оцениваемой квартиры по адресу: Московская область, Пушкинский р-он, г.п. Зеленоградский, ул. Зеленый город, д.4, кв. 63

| Показатель                | Объект оценки                                                            | Аналог 1                                                                                        | Аналог 2                                                                                        | Аналог 3                                                                                        | Аналог 4                                                                                        |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь, кв.м             | 38,40                                                                    | 44,73                                                                                           | 41,78                                                                                           | 43,53                                                                                           | 40,23                                                                                           |
| Цена предложения, руб.    | определяется                                                             | 3 102 473,00                                                                                    | 3 064 981,00                                                                                    | 3 062 336,00                                                                                    | 2 991 503,00                                                                                    |
| Цена за 1 кв.м, руб./кв.м | определяется                                                             | 69 360,00                                                                                       | 73 360,00                                                                                       | 70 350,01                                                                                       | 74 360,00                                                                                       |
| Дата предложения          | 14 сентября 2020 года                                                    | 13 сентября 2020                                                                                | 13 сентября 2020                                                                                | 13 сентября 2020                                                                                | 13 сентября 2020                                                                                |
| Адрес                     | МО, Пушкинский р-он, г.п. Зеленоградский, ул. Зеленый город, д.4, кв. 63 | МО, Пушкинский гор. округ, Зеленоградский дп, ул. Зеленый Город, корп. 15                       | МО, Пушкинский гор. округ, Зеленоградский дп, ул. Зеленый Город, корп. 12                       | МО, Пушкинский гор. округ, Зеленоградский дп, ул. Зеленый Город, корп. 14                       | МО, Пушкинский гор. округ, Зеленоградский дп, ул. Зеленый Город, корп. 15                       |
| Вид права                 | собственность                                                            | собственность                                                                                   | собственность                                                                                   | собственность                                                                                   | собственность                                                                                   |
| Степень готовности        | сдан                                                                     | сдан                                                                                            | сдан                                                                                            | сдан                                                                                            | сдан                                                                                            |
| Этаж/этажность дома       | средний                                                                  | 7/14                                                                                            | 6/14                                                                                            | 6/14                                                                                            | 8/14                                                                                            |
| Тип конструкции дома      | кирпично-монолитный                                                      | кирпично-монолитный                                                                             | кирпично-монолитный                                                                             | кирпично-монолитный                                                                             | кирпично-монолитный                                                                             |
| Количество комнат         | 1                                                                        | 1                                                                                               | 1                                                                                               | 1                                                                                               | 1                                                                                               |
| Наличие балкона/ лоджии   | есть                                                                     | есть                                                                                            | есть                                                                                            | есть                                                                                            | есть                                                                                            |
| Уровень отделки           | без отделки                                                              | без отделки                                                                                     | без отделки                                                                                     | без отделки                                                                                     | без отделки                                                                                     |
| Источник информации       | документы Заказчика                                                      | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/234078065/">https://www.cian.ru/sale/flat/234078065/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/234077964/">https://www.cian.ru/sale/flat/234077964/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/234077786/">https://www.cian.ru/sale/flat/234077786/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/234078140/">https://www.cian.ru/sale/flat/234078140/</a> |
| Фото объекта              |                                                                          |             |            |            |            |

Таблица 24. Характеристика объектов-аналогов для оцениваемой квартиры по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 2, кв. 96

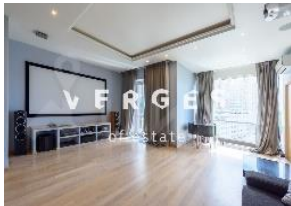
| Показатель                | Объект оценки                                  | Аналог 1                                                                                        | Аналог 2                                                                                        | Аналог 3                                                                                        | Аналог 4                                                                                        |
|---------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь, кв.м             | 80,30                                          | 82,00                                                                                           | 78,60                                                                                           | 80,00                                                                                           | 116,00                                                                                          |
| Цена предложения, руб.    | определяется                                   | 32 900 000,00                                                                                   | 32 990 000,00                                                                                   | 28 000 000,00                                                                                   | 42 500 000,00                                                                                   |
| Цена за 1 кв.м, руб./кв.м | определяется                                   | 401 219,51                                                                                      | 419 720,10                                                                                      | 350 000,00                                                                                      | 366 379,31                                                                                      |
| Дата предложения          | 14 сентября 2020 года                          | 13 сентября 2020                                                                                | 13 сентября 2020                                                                                | 13 сентября 2020                                                                                | 13 сентября 2020                                                                                |
| Адрес                     | г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 2, кв. 96 | г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 3                                                          | г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 3                                                          | г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 4                                                          | г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 4                                                          |
| Вид права                 | собственность                                  | собственность                                                                                   | собственность                                                                                   | собственность                                                                                   | собственность                                                                                   |
| Степень готовности        | сдан                                           | сдан                                                                                            | сдан                                                                                            | сдан                                                                                            | сдан                                                                                            |
| Этаж/этажность дома       | средний                                        | 6/31                                                                                            | 17/31                                                                                           | 10/31                                                                                           | 15/31                                                                                           |
| Тип конструкции дома      | кирпично-монолитный                            | кирпично-монолитный                                                                             | кирпично-монолитный                                                                             | кирпично-монолитный                                                                             | кирпично-монолитный                                                                             |
| Количество комнат         | 3                                              | 2                                                                                               | 2                                                                                               | 2                                                                                               | 2                                                                                               |
| Наличие балкона/лоджии    | есть                                           | есть                                                                                            | есть                                                                                            | есть                                                                                            | есть                                                                                            |
| Уровень отделки           | высококачественный ремонт                      | высококачественный ремонт                                                                       | высококачественный ремонт                                                                       | высококачественный ремонт                                                                       | высококачественный ремонт                                                                       |
| Источник информации       | документы Заказчика                            | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/228724330/">https://www.cian.ru/sale/flat/228724330/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/228724312/">https://www.cian.ru/sale/flat/228724312/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/240713632/">https://www.cian.ru/sale/flat/240713632/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/233676341/">https://www.cian.ru/sale/flat/233676341/</a> |
| Фото объекта              |                                                |             |             |             |             |

Таблица 25. Характеристика объектов-аналогов для оцениваемой квартиры по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6, кв. 58

| Показатель                | Объект оценки                                                          | Аналог 1                                                                                                              | Аналог 2                                                                                                              | Аналог 3                                                                                                              | Аналог 4                                                                                                              |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь, кв.м             | 80,30                                                                  | 60,00                                                                                                                 | 61,00                                                                                                                 | 45,00                                                                                                                 | 55,80                                                                                                                 |
| Цена предложения, руб.    | определяется                                                           | 3 200 000,00                                                                                                          | 4 490 000,00                                                                                                          | 2 450 000,00                                                                                                          | 3 300 000,00                                                                                                          |
| Цена за 1 кв.м, руб. кв.м | определяется                                                           | 53 333,33                                                                                                             | 73 606,56                                                                                                             | 54 444,44                                                                                                             | 59 139,78                                                                                                             |
| Дата предложения          | 14 сентября 2020 года                                                  | 13 сентября 2020                                                                                                      | 13 сентября 2020                                                                                                      | 13 сентября 2020                                                                                                      | 13 сентября 2020                                                                                                      |
| Адрес                     | МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6, кв. 58 | МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6                                                        | МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6                                                        | МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 3                                                        | МО, Сергиево-Посадский район, г. Пересвет, ул. Гагарина, д. 8А                                                        |
| Вид права                 | собственность                                                          | собственность                                                                                                         | собственность                                                                                                         | собственность                                                                                                         | собственность                                                                                                         |
| Степень готовности        | сдан                                                                   | сдан                                                                                                                  | сдан                                                                                                                  | сдан                                                                                                                  | сдан                                                                                                                  |
| Этаж/этажность дома       | средний                                                                | 1/9                                                                                                                   | 5/9                                                                                                                   | 4/5                                                                                                                   | 1/9                                                                                                                   |
| Тип конструкции дома      | 9-ти эт. панельный                                                     | 9-ти эт. панельный                                                                                                    | 9-ти эт. панельный                                                                                                    | 5-ти эт. кирпичный                                                                                                    | 9-ти эт. панельный                                                                                                    |
| Количество комнат         | 3                                                                      | 2                                                                                                                     | 2                                                                                                                     | 2                                                                                                                     | 2                                                                                                                     |
| Наличие балкона/лоджии    | есть                                                                   | есть                                                                                                                  | есть                                                                                                                  | есть                                                                                                                  | есть                                                                                                                  |
| Уровень отделки           | стандартный ремонт                                                     | стандартный ремонт                                                                                                    | высококачественный ремонт                                                                                             | стандартный ремонт                                                                                                    | стандартный ремонт                                                                                                    |
| Источник информации       | документы Заказчика                                                    | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/238427329/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/238427329/</a> | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/228593187/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/228593187/</a> | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/238604385/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/238604385/</a> | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/237224400/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/237224400/</a> |
| Фото объекта              |                                                                        |                                   |                                  |                                  |                                  |

Таблица 26. Характеристика объектов-аналогов для оцениваемой квартиры по адресу: Московская область, Волоколамский р-н, с/п Чисменское дер. Нелидово, д. 12, кв. 8

| Показатель                | Объект оценки                                                     | Аналог 1                                                                                        | Аналог 2                                                                                                        | Аналог 3                                                                                                        | Аналог 4                                                                                                        |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь, кв.м             | 33,40                                                             | 43,90                                                                                           | 80,70                                                                                                           | 46,20                                                                                                           | 47,00                                                                                                           |
| Цена предложения, руб.    | определяется                                                      | 1 550 000,00                                                                                    | 3 850 000,00                                                                                                    | 2 100 000,00                                                                                                    | 2 400 000,00                                                                                                    |
| Цена за 1 кв.м, руб./кв.м | определяется                                                      | 35 307,52                                                                                       | 47 707,56                                                                                                       | 45 454,55                                                                                                       | 51 063,83                                                                                                       |
| Дата предложения          | 14 сентября 2020 года                                             | 29 августа 2020                                                                                 | 21 августа 2020                                                                                                 | 21 августа 2020                                                                                                 | 21 августа 2020                                                                                                 |
| Адрес                     | МО, Волоколамский р-н, с/п Чисменское дер. Нелидово, д. 12, кв. 8 | МО, Волоколамский р-н, дер. Нелидово                                                            | МО, г. Волоколамск, Привокзальный мкрн, ул. Комарова, д. 7А                                                     | МО, г. Волоколамск, Привокзальный мкрн, ул. Энтузиастов, д. 20А                                                 | МО, г. Волоколамск, Привокзальный мкрн, ул. Энтузиастов, д. 25                                                  |
| Вид права                 | собственность                                                     | собственность                                                                                   | собственность                                                                                                   | собственность                                                                                                   | собственность                                                                                                   |
| Степень готовности        | сдан                                                              | сдан                                                                                            | сдан                                                                                                            | сдан                                                                                                            | сдан                                                                                                            |
| Этаж/этажность дома       | средний                                                           | 1/2                                                                                             | 2/2                                                                                                             | 1/2                                                                                                             | 2/3                                                                                                             |
| Тип конструкции дома      | 3-х эт. панельный                                                 | 2-х эт. панельный                                                                               | 2-х эт. панельный                                                                                               | 2-х эт. кирпичный                                                                                               | 3-х эт. панельный                                                                                               |
| Количество комнат         | 1                                                                 | 2                                                                                               | 3                                                                                                               | 2                                                                                                               | 2                                                                                                               |
| Наличие балкона/лоджии    | есть                                                              | есть                                                                                            | есть                                                                                                            | есть                                                                                                            | есть                                                                                                            |
| Уровень отделки           | стандартный ремонт                                                | стандартный ремонт                                                                              | стандартный ремонт                                                                                              | современный ремонт                                                                                              | стандартный ремонт                                                                                              |
| Источник информации       | документы Заказчика                                               | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/237176894/">https://www.cian.ru/sale/flat/237176894/</a> | <a href="https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/213284484/">https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/213284484/</a> | <a href="https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/238431731/">https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/238431731/</a> | <a href="https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/239477306/">https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/239477306/</a> |
| Фото объекта              |                                                                   |              |                             |                             |                             |

Таблица 27. Характеристика объектов-аналогов для оцениваемой квартиры по адресу: Московская область, Волоколамский р-н, г. Волоколамск, пер. Ново-Солдатский, д. 5А, кв. 38

| Показатель                | Объект оценки                                                              | Аналог 1                                                                                                        | Аналог 2                                                                                                        | Аналог 3                                                                                                        | Аналог 4                                                                                                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь, кв.м             | 103,30                                                                     | 60,70                                                                                                           | 114,50                                                                                                          | 119,00                                                                                                          | 109,30                                                                                                          |
| Цена предложения, руб.    | определяется                                                               | 3 890 000,00                                                                                                    | 7 000 000,00                                                                                                    | 9 500 000,00                                                                                                    | 5 799 999,00                                                                                                    |
| Цена за 1 кв.м, руб./кв.м | определяется                                                               | 64 085,67                                                                                                       | 61 135,37                                                                                                       | 79 831,93                                                                                                       | 53 064,95                                                                                                       |
| Дата предложения          | 14 сентября 2020 года                                                      | 04 сентября 2020                                                                                                | 25 августа 2020                                                                                                 | 12 августа 2020                                                                                                 | 03 сентября 2020                                                                                                |
| Адрес                     | МО, Волоколамский р-н, г. Волоколамск, пер. Ново-Солдатский, д. 5А, кв. 38 | МО, г. Волоколамск, Ново-Солдатский пер., д. 2                                                                  | МО, г. Волоколамск, Ново-Солдатский пер., д. 5                                                                  | МО, г. Волоколамск, Ново-Солдатский пер., д. 5                                                                  | МО, г. Волоколамск, ул. Ново-Солдатская, д. 6                                                                   |
| Вид права                 | собственность                                                              | собственность                                                                                                   | собственность                                                                                                   | собственность                                                                                                   | собственность                                                                                                   |
| Степень готовности        | сдан                                                                       | сдан                                                                                                            | сдан                                                                                                            | сдан                                                                                                            | сдан                                                                                                            |
| Этаж/этажность дома       | средний                                                                    | 3/5                                                                                                             | 2/6                                                                                                             | 5/5                                                                                                             | 6/10                                                                                                            |
| Тип конструкции дома      | 6-ти эт. кирпичный                                                         | 5-ти эт. кирпичный                                                                                              | 6-ти эт. кирпичный                                                                                              | 5-ти эт. кирпичный                                                                                              | 10-ти эт. кирпичный                                                                                             |
| Количество комнат         | 3                                                                          | 3                                                                                                               | 3                                                                                                               | 3                                                                                                               | 3                                                                                                               |
| Наличие балкона/лоджии    | есть                                                                       | есть                                                                                                            | есть                                                                                                            | есть                                                                                                            | есть                                                                                                            |
| Уровень отделки           | стандартный ремонт                                                         | современный ремонт                                                                                              | современный ремонт                                                                                              | высококачественный ремонт                                                                                       | без отделки                                                                                                     |
| Источник информации       | документы Заказчика                                                        | <a href="https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/240327127/">https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/240327127/</a> | <a href="https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/239764359/">https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/239764359/</a> | <a href="https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/238811578/">https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/238811578/</a> | <a href="https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/162226527/">https://volokolamsk.cian.ru/sale/flat/162226527/</a> |
| Фото объекта              |                                                                            |                              | нет фото                                                                                                        |                             |                            |

Таблица 28. Характеристика объектов-аналогов для оцениваемой квартиры по адресу: Московская область, Шатурский р-н, п. Шатурторф, ул. Школьная, д. 4, кв. 5а

| Показатель                | Объект оценки                                               | Аналог 1                                                                                        | Аналог 2                                                                                        | Аналог 3                                                                                        | Аналог 4                                                                                        |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь, кв.м             | 50,30                                                       | 52,00                                                                                           | 27,40                                                                                           | 45,00                                                                                           | 58,00                                                                                           |
| Цена предложения, руб.    | определяется                                                | 2 050 000,00                                                                                    | 1 200 000,00                                                                                    | 1 760 000,00                                                                                    | 2 350 000,00                                                                                    |
| Цена за 1 кв.м, руб./кв.м | определяется                                                | 39 423,08                                                                                       | 43 795,62                                                                                       | 39 111,11                                                                                       | 40 517,24                                                                                       |
| Дата предложения          | 14 сентября 2020 года                                       | 02 сентября 2020                                                                                | 22 августа 2020                                                                                 | 01 сентября 2020                                                                                | 10.09.2020                                                                                      |
| Адрес                     | МО, Шатурский р-н, п. Шатурторф, ул. Школьная, д. 4, кв. 5а | МО, Шатурский р-н, пос. Шатурторф, ул. Интернациональная                                        | МО, Шатурский р-н, пос. Шатурторф, ул. Красные Ворота, д. 18а                                   | МО, Шатурский р-н, пос. Шатурторф, ул. Красный Поселок, д. 3                                    | МО, Шатурский р-н, пос. Шатурторф, ул. Красные Ворота                                           |
| Вид права                 | собственность                                               | собственность                                                                                   | собственность                                                                                   | собственность                                                                                   | собственность                                                                                   |
| Степень готовности        | сдан                                                        | сдан                                                                                            | сдан                                                                                            | сдан                                                                                            | сдан                                                                                            |
| Этаж/этажность дома       | средний                                                     | 2/2                                                                                             | 1/3                                                                                             | 2/2                                                                                             | 4/4                                                                                             |
| Тип конструкции дома      | 2-х эт. кирпичный                                           | 2-х эт. кирпичный                                                                               | 3-х эт. кирпичный                                                                               | 2-х эт. кирпичный                                                                               | 4-х эт. кирпичный                                                                               |
| Количество комнат         | 3                                                           | 3                                                                                               | 1                                                                                               | 2                                                                                               | 3                                                                                               |
| Наличие балкона/лоджии    | есть                                                        | есть                                                                                            | есть                                                                                            | есть                                                                                            | есть                                                                                            |
| Уровень отделки           | стандартный ремонт                                          | стандартный ремонт                                                                              | стандартный ремонт                                                                              | стандартный ремонт                                                                              | стандартный ремонт                                                                              |
| Источник информации       | документы Заказчика                                         | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/240272439/">https://www.cian.ru/sale/flat/240272439/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/239569475/">https://www.cian.ru/sale/flat/239569475/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/236795646/">https://www.cian.ru/sale/flat/236795646/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221036070/">https://www.cian.ru/sale/flat/221036070/</a> |
| Фото объекта              |                                                             |              |             |             |             |

Таблица 29. Характеристика объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка со зданием по адресу: Московская область, Талдомский р-н, СК «Радуга», дер. Гусенки, уч. 151

| Показатель                | Объект оценки                                                   | Аналог 1                                                                                                | Аналог 2                                                                                                | Аналог 3                                                                                                |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь, кв.м             | 1 217                                                           | 1 000                                                                                                   | 1 000                                                                                                   | 2 400                                                                                                   |
| Цена предложения, руб.    | определяется                                                    | 350 000                                                                                                 | 350 000                                                                                                 | 900 000                                                                                                 |
| Цена за 1 кв.м, руб.кв.м  | определяется                                                    | 350,00                                                                                                  | 350,00                                                                                                  | 375,00                                                                                                  |
| Дата предложения          | 14 сентября 2020 года                                           | 03 сентября 2020                                                                                        | 17 августа 2020                                                                                         | 06 сентября 2020                                                                                        |
| Адрес                     | МО, Талдомский р-н, СК «Радуга», севернее дер. Гусенки, уч. 151 | МО, Талдомский р-н, дер. Гусенки, ДНП Ветеран                                                           | МО, Талдомский р-н, дер. Гусенки, д. 6                                                                  | МО, Талдомский р-н, дер. Гусенки, д. 1                                                                  |
| Вид права                 | собственность                                                   | собственность                                                                                           | собственность                                                                                           | собственность                                                                                           |
| Назначение                | для садоводства                                                 | для садоводства                                                                                         | для садоводства                                                                                         | для садоводства                                                                                         |
| Разрешенное использование | земли поселений                                                 | земли поселений                                                                                         | земли поселений                                                                                         | земли поселений                                                                                         |
| Расстояние от МКАД        | 98                                                              | 100                                                                                                     | 88                                                                                                      | 98                                                                                                      |
| Коммуникации              | На границе участка: э/энергия                                   | На границе участка: э/энергия                                                                           | На границе участка: э/энергия                                                                           | На границе участка: э/энергия                                                                           |
| Источник информации       | документы Заказчика                                             | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/239676950/">https://www.cian.ru/sale/suburban/239676950/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/229008929/">https://www.cian.ru/sale/suburban/229008929/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/230403682/">https://www.cian.ru/sale/suburban/230403682/</a> |
| Фото объекта              |                                                                 |                      |                     |                     |

Таблица 30. Характеристика объектов-аналогов для оцениваемого здания по адресу: Московская область, гор. округ Наро-Фоминский, дер. Сырьево, СНТ «Радуга», д. 21

| Показатель                       | Объект оценки                                                   | Аналог 1                                                                                                | Аналог 2                                                                                                | Аналог 3                                                                                                | Аналог 4                                                                                                |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь, кв.м                    | 119,10                                                          | 180,00                                                                                                  | 60,00                                                                                                   | 274,00                                                                                                  | 350,00                                                                                                  |
| Цена предложения, руб.           | определяется                                                    | 10 500 000,00                                                                                           | 3 950 000,00                                                                                            | 22 000 000,00                                                                                           | 15 300 000,00                                                                                           |
| Цена за 1 кв.м, руб./кв.м        | определяется                                                    | 58 333,33                                                                                               | 65 833,33                                                                                               | 80 291,97                                                                                               | 43 714,29                                                                                               |
| Дата предложения                 | 14 сентября 2020 года                                           | 13 сентября 2020                                                                                        | 23 апреля 2020                                                                                          | 13 сентября 2020                                                                                        | 13 сентября 2020                                                                                        |
| Адрес                            | МО, гор.округ Наро-Фоминский, дер. Сырьево, СНТ «Радуга», д. 21 | МО, Наро-Фоминский гор. округ, дер. Сырьево, СНТ Сырьево                                                | МО, Наро-Фоминский гор. округ, дер. Сырьево, СНТ Сырьево                                                | МО, Наро-Фоминский гор. округ, дер. Новоглаголево                                                       | МО, Наро-Фоминский гор. округ, дер. Глаголево                                                           |
| Вид права                        | собственность                                                   | собственность                                                                                           | собственность                                                                                           | собственность                                                                                           | собственность                                                                                           |
| Площадь земельного участка, кв.м | около 600                                                       | 1 800                                                                                                   | 1 200                                                                                                   | 1 500                                                                                                   | 1 500                                                                                                   |
| Тип конструкции дома             | кирпич                                                          | дерево                                                                                                  | дерево/кирпич                                                                                           | кирпич                                                                                                  | кирпич                                                                                                  |
| Уровень отделки                  | стандартная                                                     | стандартная                                                                                             | стандартная                                                                                             | высококачественная                                                                                      | без отделки                                                                                             |
| Источник информации              | документы Заказчика                                             | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/240489130/">https://www.cian.ru/sale/suburban/240489130/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/230634965/">https://www.cian.ru/sale/suburban/230634965/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/224171511/">https://www.cian.ru/sale/suburban/224171511/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/162224065/">https://www.cian.ru/sale/suburban/162224065/</a> |
| Фото объекта                     |                                                                 |                      |                     |                     |                     |

Таблица 31. Характеристика объектов-аналогов для оцениваемого здания по адресу: Московская область, Озерский р-н, вблизи г. Озеры, СНТ «Строитель», уч. 104

| Показатель                | Объект оценки                                               | Аналог 1                                                                                                | Аналог 2                                                                                                | Аналог 3                                                                                                | Аналог 4                                                                                                    |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь, кв.м             | 63,40                                                       | 36,00                                                                                                   | 80,00                                                                                                   | 50,00                                                                                                   | 60,00                                                                                                       |
| Цена предложения, руб.    | определяется                                                | 1 000 000,00                                                                                            | 1 350 000,00                                                                                            | 900 000,00                                                                                              | 1 800 000,00                                                                                                |
| Цена за 1 кв.м, руб./кв.м | определяется                                                | 27 777,78                                                                                               | 16 875,00                                                                                               | 18 000,00                                                                                               | 30 000,00                                                                                                   |
| Дата предложения          | 14 сентября 2020 года                                       | 13 сентября 2020                                                                                        | 13 сентября 2020                                                                                        | 07 сентября 2020                                                                                        | 01 сентября 2020                                                                                            |
| Адрес                     | МО, Озерский р-н, вблизи г. Озеры, СНТ «Строитель», уч. 104 | МО, г. Озеры, СНТ «Строитель»                                                                           | МО, г. Озеры, СНТ «Строитель»                                                                           | МО, г. Озеры, СНТ «Строитель»                                                                           | МО, г. Озеры                                                                                                |
| Вид права                 | собственность                                               | собственность                                                                                           | собственность                                                                                           | собственность                                                                                           | собственность                                                                                               |
| Площадь ЗУ, кв.м          | 500                                                         | 600                                                                                                     | 600                                                                                                     | 500                                                                                                     | 500                                                                                                         |
| Тип конструкции дома      | дерево                                                      | дерево                                                                                                  | дерево/кирпич                                                                                           | дерево                                                                                                  | дерево                                                                                                      |
| Уровень отделки           | стандартная                                                 | стандартная                                                                                             | стандартная                                                                                             | стандартная                                                                                             | стандартная                                                                                                 |
| Источник информации       | документы Заказчика                                         | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/228035620/">https://www.cian.ru/sale/suburban/228035620/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/240445550/">https://www.cian.ru/sale/suburban/240445550/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/240563821/">https://www.cian.ru/sale/suburban/240563821/</a> | <a href="https://ozery.cian.ru/sale/suburban/149169401/">https://ozery.cian.ru/sale/suburban/149169401/</a> |
| Фото объекта              |                                                             |                      |                     |                     |                         |

Таблица 32. Характеристика объектов-аналогов для оцениваемого здания по адресу: Московская область, Шаховской р-н, сп Степаньковское, дер. Брюханово, ул. Центральная, д. 14

| Показатель                | Объект оценки                                                                | Аналог 1                                                                                                | Аналог 2                                                                                                | Аналог 3                                                                                                | Аналог 4                                                                                              |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь, кв.м             | 30,40                                                                        | 62,00                                                                                                   | 40,00                                                                                                   | 24,70                                                                                                   | 48,00                                                                                                 |
| Цена предложения, руб.    | определяется                                                                 | 1 500 000,00                                                                                            | 1 700 000,00                                                                                            | 1 500 000,00                                                                                            | 1 500 000,00                                                                                          |
| Цена за 1 кв.м, руб./кв.м | определяется                                                                 | 24 193,55                                                                                               | 42 500,00                                                                                               | 60 728,74                                                                                               | 31 250,00                                                                                             |
| Дата предложения          | 11 сентября 2020                                                             | 24.08.2020                                                                                              | 25.08.2020                                                                                              | 13.09.2020                                                                                              | 13.09.2020                                                                                            |
| Адрес                     | МО, Шаховской р-н, сп Степаньковское, дер. Брюханово, ул. Центральная, д. 14 | МО, Шаховская гор.округ, дер. Степаньково, ул. Промышленная                                             | МО, Шаховская гор.округ, дер. Левкиеве                                                                  | МО, Шаховская гор.округ, дер. Татаринки                                                                 | МО, Шаховская гор.округ, дер. Обухово                                                                 |
| Вид права                 | собственность                                                                | собственность                                                                                           | собственность                                                                                           | собственность                                                                                           | собственность                                                                                         |
| Степень готовности        | сдан                                                                         | сдан                                                                                                    | сдан                                                                                                    | сдан                                                                                                    | сдан                                                                                                  |
| Площадь ЗУ, кв.м          | 185                                                                          | 1500                                                                                                    | 1000                                                                                                    | 1700                                                                                                    | 1500                                                                                                  |
| Тип конструкции дома      | дерево                                                                       | дерево                                                                                                  | дерево                                                                                                  | дерево                                                                                                  | дерево                                                                                                |
| Уровень отделки           | стандартная                                                                  | стандартная                                                                                             | стандартная                                                                                             | стандартная                                                                                             | стандартная                                                                                           |
| Источник информации       | документы Заказчика                                                          | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/222267426/">https://www.cian.ru/sale/suburban/222267426/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/237321226/">https://www.cian.ru/sale/suburban/237321226/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/238989440/">https://www.cian.ru/sale/suburban/238989440/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/22226928/">https://www.cian.ru/sale/suburban/22226928/</a> |
| Фото объекта              |                                                                              |                      |                     |                     |                   |

## Вводимые поправки и расчет рыночной стоимости

Для выбранных объектов был реализован сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости. Для учета отличий характеристик объектов-аналогов и оцениваемых объектов к ценам аналогов были применены поправки.

### *Применяемые поправки*

#### Поправка на объем передаваемых прав

Согласно заданию на оценку, в рамках настоящего отчета оценивается рыночная стоимость прав собственности. Все принятые оценщиком в качестве аналогов объекты отчуждаются на праве собственности. Корректировка не требуется.

#### Поправка на финансовые условия

В рамках настоящего отчета оценивается рыночная стоимость объекта оценки. Все объекты аналогии предлагаются к продаже на свободном рынке за денежные средства в отсутствие рассрочек платежа и других каких-либо финансовых обязательств и условий. Корректировка не требуется.

#### Поправка на условия продажи

В рамках настоящего отчета оценивается рыночная стоимость объекта оценки. Все объекты аналогии предлагаются к продаже на свободном рынке за денежные средства любому покупателю без каких-либо обязательств и условий. Корректировка не требуется.

#### Поправка на возможность торга

Как правило, объявленная цена продажи объектов недвижимости не является окончательной и подлежит торгу. Согласно данным на стр. 265 «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Квартиры», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера, размер поправки на торг для жилья повышенной комфортности (загородной недвижимости) находится в диапазоне от 5,1% до 6,3%, для жилья массовой советской застройки – от 5,0% до 5,9%, для массового современного жилья – от 4,2% до 4,9%. Для настоящей оценки скидка на торг была выбрана на среднем уровне диапазонов для соответствующего класса недвижимости: «- 5,7%», «-5,5%» и «-4,5%».

Согласно статистическим данным, представленным в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 253 среднее значение скидки на торг к цене продажи в сегменте земельных участков под ИЖС составляет «-9,3%».

#### Поправка на дату предложения

Все предложения по продаже объектов-аналогов представлены в открытых источниках на специализированных интернет-ресурсах не более месяца до даты оценки. Являются актуальными на дату оценки, в связи, с чем поправка по данному фактору не требуется.

Объект-аналог № 2 площадью 60,00 кв.м по адресу Московская область, Наро-Фоминский гор. округ, дер. Сырьево, СНТ Сырьево предложен к продаже с 23.04.2020 г. Однако, анализ обновле-

ний объявления и особенности отражения оферты на сайте показал его актуальность на дату оценки. На основании вышеизложенного корректировка не вводилась.

#### Поправка на местоположение

Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов при определении рыночной стоимости любой недвижимости. Объекты-аналоги к оцениваемым объектам по адресам: МО, гор. округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3, кв. 264; МО, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 49, корп.1, кв. 46; МО, Пушкинский р-он, г.п. Зеленоградский, ул. Зеленый город, д.4, кв. 63; г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 2, кв. 96; МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6, кв. 58 ; МО, Волоколамский р-н, г. Волоколамск, пер. Ново-Солдатский, д. 5А, кв. 38; МО, Талдомский р-н, СК «Радуга», севернее дер. Гусенки, уч. 151; МО, Озерский р-н, вблизи г. Озеры, СНТ «Строитель», уч. 104 расположены по тому же адресу, либо на ближайших улицах в непосредственной близости к оцениваемому объекту. Корректировка не требуется.

Расположение оцениваемого объекта и его объектов-аналогов для других объектов из состава объекта оценки представлено ниже:

Для объекта по адресу: МО, Волоколамский р-н, с/п Чисменское дер. Нелидово, д. 12, кв. 8

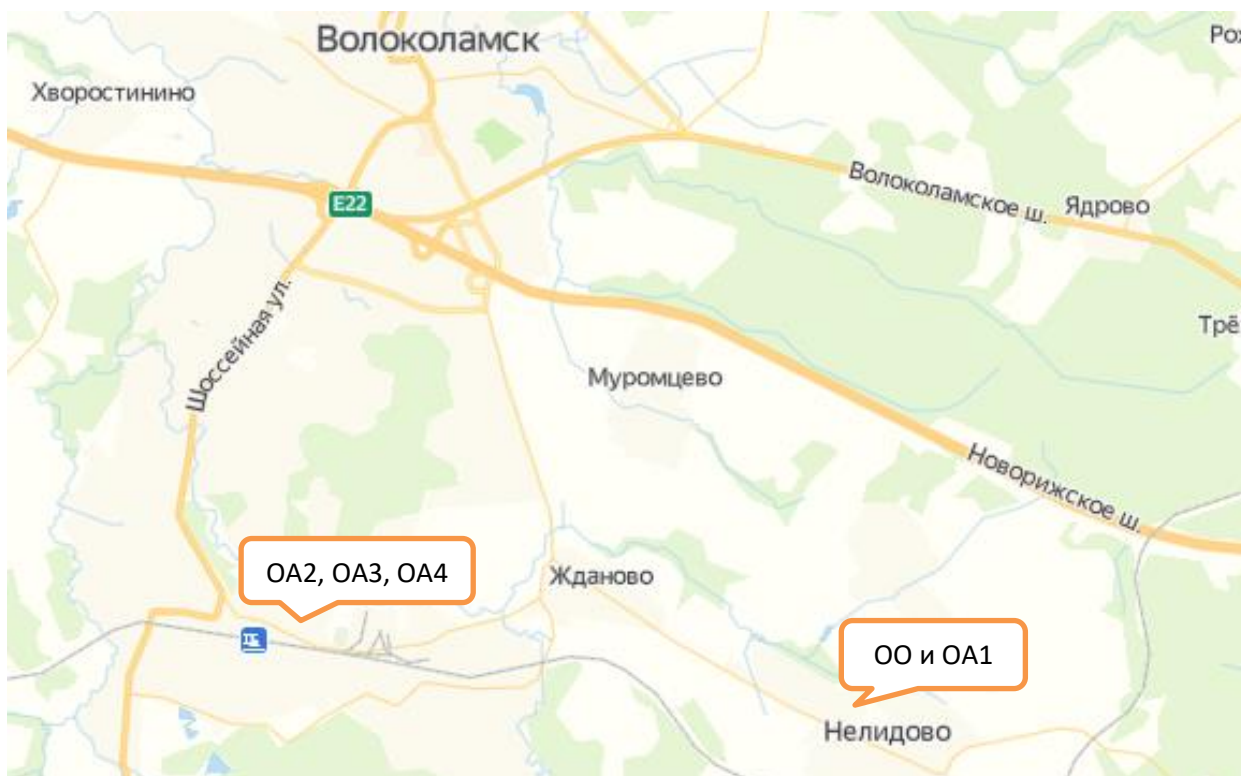


Рисунок 7. Местоположение объекта оценки (ОО) и его аналогов (OA1, OA2...)

Для объекта по адресу: МО, Шатурский р-н, п. Шатурторф, ул. Школьная, д. 4, кв. 5а



Рисунок 8. Местоположение объекта оценки (ОО) и его аналогов (ОА1, ОА2...)

Для объекта по адресу: МО, гор.округ Наро-Фоминский, дер. Сырьево, СНТ «Радуга», д. 21



Рисунок 9. Местоположение объекта оценки (ОО) и его аналогов (ОА1, ОА2...)

Для объекта по адресу: МО, Шаховской р-н, сп Степаньковское, дер. Брюханово, ул. Центральная, д. 14



Рисунок 10. Местоположение объекта оценки (ОО) и его аналогов (OA1, OA2...)

Проведенный анализ сопоставимости местоположений оцениваемых вышеуказанных объектов по близости к административным центрам и транспортной доступности и их аналогов показал, что введение корректировки требуется только для аналогов для объекта по адресу: МО, Волоколамский р-н, с/п Чисменское дер. Нелидово, д. 12, кв. 8. Объект оценки значительно удален от административной части г. Волоколамск и транспортной развязки и автомагистралей. Объекты-аналоги расположены существенно ближе.

Для учета различия в местоположении оценщиком были использованы данные на стр. 143 «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Квартиры», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера. Для расчеты были выбраны средние значения отношений удельных стоимостей однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району для массового жилья советской застройки. Средние значения отношения для объектов-аналогов №№ 2, 3 и 4 в районе массовой застройки составляет 0,85. Для объекта оценки на окраине города – 0,68. Тогда поправка составит:  $(0,68/0,85 - 1) * 100\% = - 20\%$ .

#### Поправка на общую площадь

Как правило, цена жилых помещений зависит от общей площади объекта. На стр. 196 «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Квартиры», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера приведены соотношения цен для объектов различных площадей:

Таблица 33. Поправочные коэффициенты на общую площадь для массового жилья советской постройки

| Площадь объекта оценки, кв.м | Площадь объекта-аналога, кв.м |       |       |       |       |          |
|------------------------------|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|----------|
|                              | менее 30                      | 30-40 | 40-50 | 50-65 | 65-80 | более 80 |
| менее 30                     | 1                             | 1,03  | 1,08  | 1,13  | 1,18  | 1,20     |

| Площадь объекта оценки, кв.м | Площадь объекта-аналога, кв.м |       |       |       |       |          |
|------------------------------|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|----------|
|                              | менее 30                      | 30-40 | 40-50 | 50-65 | 65-80 | более 80 |
| <b>30-40</b>                 | 0,97                          | 1     | 1,05  | 1,10  | 1,15  | 1,17     |
| <b>40-50</b>                 | 0,93                          | 0,95  | 1     | 1,05  | 1,09  | 1,12     |
| <b>50-65</b>                 | 0,88                          | 0,91  | 0,95  | 1     | 1,05  | 1,06     |
| <b>65-80</b>                 | 0,85                          | 0,87  | 0,91  | 0,96  | 1     | 1,02     |
| <b>более 80</b>              | 0,83                          | 0,85  | 0,90  | 0,94  | 0,98  | 1        |

Таблица 34. Поправочные коэффициенты на общую площадь для массового современного жилья

| Площадь объекта оценки, кв.м | Площадь объекта-аналога, кв.м |       |       |       |        |           |
|------------------------------|-------------------------------|-------|-------|-------|--------|-----------|
|                              | менее 30                      | 30-50 | 50-65 | 65-90 | 90-120 | более 120 |
| <b>менее 30</b>              | 1                             | 1,07  | 1,15  | 1,23  | 1,32   | 1,36      |
| <b>30-50</b>                 | 0,94                          | 1     | 1,08  | 1,16  | 1,24   | 1,27      |
| <b>50-65</b>                 | 0,87                          | 0,92  | 1     | 1,07  | 1,14   | 1,18      |
| <b>65-90</b>                 | 0,81                          | 0,86  | 0,94  | 1     | 1,07   | 1,1       |
| <b>90-120</b>                | 0,76                          | 0,81  | 0,88  | 0,94  | 1      | 1,03      |
| <b>более 120</b>             | 0,74                          | 0,79  | 0,85  | 0,91  | 0,97   | 1         |

Для объектов-аналогов с площадями, относящимся к группе, отличной от группы площадей объекта оценки были введены поправки для соответствующего сегмента жилой недвижимости.

#### Поправка на количество комнат

При выборе аналогов оценщиком рассматривались только объекты с тем же количеством комнат, что и оцениваемые квартиры. Введение поправки не требуется.

Для оцениваемого объекта по адресу г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 3 у объекта-аналога № 2 при сопоставимой площади имелось три, а не две комнаты. Квартиры данного класса элитного жилья предлагаются к продаже со свободной планировкой. Количество комнат определяется покупателем самостоятельно. В связи с чем поправка по фактору количества комнат не вводилась.

Для оцениваемых объектов по адресам МО, Волоколамский р-н, с/п Чисменское дер. Нелидово, д. 12, кв. 8 и МО, Шатурский р-н, п. Шатурторф, ул. Школьная, д. 4, кв. 5а были использованы аналоги с отличным оцениваемых квартир количеством комнат. Для учета отличий цен были использованы статистические данные, представленные на стр. 185 «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Квартиры», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера. Среднее значение соотношения удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры составляет 0,96. Среднее значение отношения удельной цены трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры – 0,92. Тогда поправки составят:

МО, Волоколамский р-н, с/п Чисменское дер. Нелидово

- Объекты-аналоги №№ 1, 3 и 4:  $(1/0,96 - 1) * 100\% = +3\%$ ;
- Объект-аналог № 2:  $(1/0,92 - 1) * 100\% = +8,70\%$ .

МО, Шатурский р-н, п. Шатурторф

- Объект-аналог № 2:  $(0,92/1 - 1) * 100\% = -8\%$ ;
- Объект-аналог № 3:  $(0,92/0,96 - 1) * 100\% = -4,17\%$

#### Поправка на этажность и тип дома

При выборе аналогов при оценке квартир были использованы объекты, расположенные в домах, относящихся к одному типу и тому же периоду застройки, что и оцениваемые объекты. Введение поправки не требуется.

Для учета отличий цен за дома из дерева и дома из кирпича были использованы результаты исследования влияния материала стен на цену дома, представленные на стр. 178 «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Квартиры», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера. Среднее значение соотношения удельной цены кирпичного дома к удельной цене панельного (деревянного) дома составляет 1,23. Тогда поправка для объекта-аналога № 1 для оцениваемого объекта по адресу МО, гор.округ Наро-Фоминский, дер. Сырьево, СНТ «Радуга», д. 21 составит:  $(1,23/1 - 1) * 100\% = +23\%$ .

#### Поправка на уровень отделки

Все оцениваемые квартиры предлагаются к продаже в состоянии «После строителей». Объекты-аналоги предлагаются в сопоставимом состоянии, с качественным ремонтом. Для учета различий оценщиком были использованы результаты исследования влияния наличия отделки на цену квартиры, представленные на стр. 223 «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Квартиры», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера. Соотношения удельной цены квартиры объекта оценки и объекта-аналога в зависимости от уровня отделки представлено в таблице 35.

Для объектов-аналогов, отличающихся от оцениваемых квартир уровнем отделки, были введены соответствующие корректировки.

Таблица 35. Соотношения удельной цены квартиры объекта оценки и объекта-аналога в зависимости от уровня отделки

| Уровень отделки объекта оценки   | Уровень отделки объекта-аналога |                                  |                                |
|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
|                                  | ремонт не требуется             | требуется косметического ремонта | требуется капитального ремонта |
| ремонт не требуется              | 1,00                            | 1,23                             | 1,29                           |
| требуется косметического ремонта | 0,81                            | 1,00                             | 1,05                           |
| требуется капитального ремонта   | 0,77                            | 0,96                             | 1,00                           |

Для объектов-аналогов с высококачественным ремонтом размер поправки составил  $(0,81/1 - 1) * 100\% = -19\%$ . Для объекта-аналога № 4 без отделки для оцениваемого объекта по адресу МО, гор.округ Наро-Фоминский, дер. Сырьево, СНТ «Радуга», д. 21:  $(1/0,81 - 1) * 100\% = +23\%$ .

### Поправка на этаж

Квартиры, расположенные на средних этажах, как правило, более востребованы, чем квартиры на первом и последнем, что отражается на их рыночной стоимости. В связи с чем, необходимо ввести корректировку этаж расположения квартиры.

Все объекты-аналоги расположены на средних этажах. Оцениваемые квартиры расположены на разных этажах: средних, первом и последнем. Для учета этого различия оценщиком были использованы данные на стр. 196 «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Квартиры», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера. Для расчетов были выбраны средние значения отношений удельных стоимостей: для объекта на первом этаже по отношению к среднему - 0,94. Тогда для объектов-аналогов №№ 1 и 4 для оцениваемого объекта по адресу МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6, кв. 58 корректировки составят:  $(1/0,94 - 1) * 100\% = +6,38\%$

Для квартир, расположенных в малоэтажных многоквартирных домах – в 2-3 этажа, введение поправки не проводилось. Анализ цен показал отсутствие зависимости удельной цены от этажа расположения квартиры для данного типа недвижимости.

### Поправка на долевую собственность

Оцениваемые объекты по адресам: г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 2, кв. 96; МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6, кв. 58; МО, Волоколамский р-н, с/п Чисменское дер. Нелидово, д. 12, кв. 8; МО, Волоколамский р-н, г. Волоколамск, пер. Ново-Солдатский, д. 5А, кв. 38; МО, Шатурский р-н, п. Шатурторф, ул. Школьная, д. 4, кв. 5а; МО, Шаховской р-н, сп Степаньковское, дер. Брюханово, ул. Центральная, д. 14 предлагаются к продаже на праве общей долевой собственности. Объекты-аналоги предлагают переход права собственности в полном объеме. Необходимо ввести поправку на учет долевой собственности.

Создание долевой собственности сопряжено с некоторыми ограничениями в области владения, пользования и распоряжения долями: в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на долю в недвижимом имуществе указывается только размер доли (например, 1/2, 1/3 и т.д.), не определяя площадь части здания, помещения, приходящуюся на размер доли. В рамках правоотношений долевой собственности на недвижимое имущество правомочия владения, пользования долями не могут быть индивидуально реализованы участниками в силу выше-названных причин, а решаются участниками по соглашению между ними. Следовательно, целевое назначение недвижимого имущества в рамках долевой собственности может быть определено участниками только для одного вида использования. В этой связи выбор партнера по созданию долевой собственности на недвижимое имущество предполагает прежде всего общность интересов, одинаковые или сходные виды использования, а также другие обстоятельства, способствующие эффективному владению, пользованию и распоряжению долевой собственностью на недвижимое имущество.

На практике основной вопрос по оценке стоимости доли сводится к выбору одного из двух возможных вариантов оценки – линейной или нелинейной. Линейная оценка стоимости доли равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта. При нелинейной

оценке стоимость доли определяется с учетом обесценения долевой собственности по сравнению с полным правом собственности.

Обесценение долевой собственности можно рассматривать как проявление внешнего (экономического) износа, обусловленное влиянием следующих факторов:

- неудобства, дополнительные издержки и потери времени, возникающие при организации содержания и ремонта общей собственности;
- усложненный порядок отчуждения права собственности;
- дополнительные затраты времени и денежных средств, необходимые в случае выдела доли собственности в натуре.

Соответственно, для определения величины обесценения долевой собственности могут использоваться те же методы, что и для внешнего износа. Наибольший практический интерес представляют, во-первых, прямая оценка снижения доходности долевой собственности, и, во-вторых, метод анализа степени использования ценообразующего фактора.

Прямая оценка снижения доходности долевой собственности предполагает спецификацию и оценку дополнительных издержек и потерь, возникающих у владельца долевой собственности. Необходимая для этого информация может быть получена в результате анализа структуры затрат на эксплуатацию объекта недвижимости. При этом учитываются не только фактические эксплуатационные расходы, но и прирост физического износа (величину отложенного ремонта) объекта недвижимости. Отдельно определяются потери, обусловленные пониженной ликвидностью объекта в случае его последующей продажи.

Для оценки долей в праве в настоящем отчете оценщиками были использованы сведения о значениях скидки при продаже долей в квартире, представленные на сайте [http://www.c-a.ru/opredelenie\\_razmera\\_diskonta\\_pri\\_ocenke\\_doli\\_v\\_kvartire.htm](http://www.c-a.ru/opredelenie_razmera_diskonta_pri_ocenke_doli_v_kvartire.htm): от 39% до 49% в 2017 году. Предполагая, что на дату оценки размер скидки может быть принят на том же уровне, для целей настоящей оценки к ценам аналогов была использована минимальная скидка в размере -39%.

#### Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных поправок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости объекта оценки весовые коэффициенты для объектов-аналогов были рассчитаны по формуле:

$$(1) \quad D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

р – общее количество аналогов.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для всех объектов из состава объекта оценки представлен в ниже:

Таблица 36. Расчет весовых коэффициентов для объекта по адресу МО, Талдомский р-н, СК «Радуга», севернее дер. Гусенки, уч. 151

| Номер объекта-аналога                         | № 1    | № 2    | № 3    |
|-----------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Количество корректировок по объектам-аналогам | 1      | 1      | 1      |
| Весовой коэффициент                           | 0,3333 | 0,3333 | 0,3334 |

Таблица 37. Расчет весовых коэффициентов для объекта по адресу МО, гор. округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3, кв. 264

| Номер объекта-аналога                         | № 1     | № 2     | № 3     | №4      |
|-----------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Количество корректировок по объектам-аналогам | 1       | 3       | 3       | 2       |
| Весовой коэффициент                           | 0,29630 | 0,22222 | 0,22222 | 0,25926 |

Таблица 38. Расчет весовых коэффициентов для объекта по адресу МО, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 49, корп.1, кв. 46

| Номер объекта-аналога                         | № 1     | № 2     | № 3     | №4      |
|-----------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Количество корректировок по объектам-аналогам | 1       | 2       | 1       | 1       |
| Весовой коэффициент                           | 0,26667 | 0,20000 | 0,26667 | 0,26667 |

Таблица 39. Расчет весовых коэффициентов для объекта по адресу МО, Пушкинский р-он, г.п. Зеленоградский, ул. Зеленый город, д.4, кв. 63

| Номер объекта-аналога                         | № 1     | № 2     | № 3     | №4      |
|-----------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Количество корректировок по объектам-аналогам | 1       | 1       | 1       | 1       |
| Весовой коэффициент                           | 0,25000 | 0,25000 | 0,25000 | 0,25000 |

Таблица 40. Расчет весовых коэффициентов для объекта по адресу г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 2, кв. 96

| Номер объекта-аналога                         | № 1     | № 2     | № 3     | №4      |
|-----------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Количество корректировок по объектам-аналогам | 1       | 1       | 1       | 2       |
| Весовой коэффициент                           | 0,26667 | 0,26667 | 0,26667 | 0,19999 |

Таблица 41. Расчет весовых коэффициентов для объекта по адресу МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6, кв. 58

| Номер объекта-аналога                         | № 1     | № 2     | № 3     | №4      |
|-----------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Количество корректировок по объектам-аналогам | 4       | 4       | 3       | 4       |
| Весовой коэффициент                           | 0,24444 | 0,24444 | 0,26668 | 0,24444 |

Таблица 42. Расчет весовых коэффициентов для объекта по адресу МО, Волоколамский р-н, с/п Чисменское дер. Нелидово, д. 12, кв. 8

| Номер объекта-аналога                         | № 1     | № 2     | № 3     | №4      |
|-----------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Количество корректировок по объектам-аналогам | 3       | 4       | 4       | 4       |
| Весовой коэффициент                           | 0,26668 | 0,24444 | 0,24444 | 0,24444 |

Таблица 43. Расчет весовых коэффициентов для объекта по адресу МО, Волоколамский р-н, г. Волоколамск, пер. Ново-Солдатский, д. 5А, кв. 38

| Номер объекта-аналога                         | № 1     | № 2     | № 3     | №4      |
|-----------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Количество корректировок по объектам-аналогам | 2       | 1       | 2       | 2       |
| Весовой коэффициент                           | 0,23810 | 0,28571 | 0,23810 | 0,23810 |

Таблица 44. Расчет весовых коэффициентов для объекта по адресу МО, Шатурский р-н, п. Шатурторф, ул. Школьная, д. 4, кв. 5а

| Номер объекта-аналога                         | № 1     | № 2     | № 3     | №4      |
|-----------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Количество корректировок по объектам-аналогам | 1       | 3       | 3       | 1       |
| Весовой коэффициент                           | 0,29167 | 0,20833 | 0,20833 | 0,29167 |

Таблица 45. Расчет весовых коэффициентов для объекта по адресу МО, гор.округ Наро-Фоминский, дер. Сырьево, СНТ «Радуга», д. 21

| Номер объекта-аналога                         | № 1    | № 2    | № 3    | №4     |
|-----------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Количество корректировок по объектам-аналогам | 2      | 1      | 2      | 2      |
| Весовой коэффициент                           | 0,2381 | 0,2857 | 0,2381 | 0,2381 |

Таблица 46. Расчет весовых коэффициентов для объекта по адресу МО, Озерский р-н, вблизи г. Озеры, СНТ «Строитель», уч. 104

| Номер объекта-аналога                         | № 1    | № 2    | № 3    | №4     |
|-----------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Количество корректировок по объектам-аналогам | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Весовой коэффициент                           | 0,2500 | 0,2500 | 0,2500 | 0,2500 |

Таблица 47. Расчет весовых коэффициентов для объекта по адресу МО, Шаховской р-н, сп Степаньковское, дер. Брюханово, ул. Центральная, д. 14

| Номер объекта-аналога                         | № 1    | № 2    | № 3    | №4     |
|-----------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Количество корректировок по объектам-аналогам | 2      | 1      | 2      | 2      |
| Весовой коэффициент                           | 0,2381 | 0,2857 | 0,2381 | 0,2381 |

Расчет рыночной стоимости объектов из состава объекта оценки представлен ниже:

Таблица 48 Введенные поправки и расчет рыночной стоимости объекта по адресу: МО, Талдомский р-н, СК «Радуга», севернее дер. Гусенки, уч. 151

| Показатель                                         | Объект оценки                | Аналог 1                | Аналог 2                | Аналог 3                |
|----------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Цена предложения, руб./кв.м                        | определяется                 | 350,00                  | 350,00                  | 375,00                  |
| <b>Объем передаваемых прав</b>                     | <b>собственность</b>         | <b>собственность</b>    | <b>собственность</b>    | <b>собственность</b>    |
| Корректировка, %                                   |                              | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                 | 350,00                  | 350,00                  | 375,00                  |
| <b>Финансовые условия</b>                          | <b>рыночная стоимость</b>    | <b>рыночные</b>         | <b>рыночные</b>         | <b>рыночные</b>         |
| Корректировка, %                                   |                              | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                 | 350,00                  | 350,00                  | 375,00                  |
| <b>Условия продажи</b>                             | <b>рыночная стоимость</b>    | <b>типичные</b>         | <b>типичные</b>         | <b>типичные</b>         |
| Корректировка, %                                   |                              | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                 | 350,00                  | 350,00                  | 375,00                  |
| <b>Снижение цены в процессе торгов</b>             | <b>рыночная стоимость</b>    | <b>цена предложения</b> | <b>цена предложения</b> | <b>цена предложения</b> |
| Корректировка, %                                   |                              | -9,30                   | -9,30                   | -9,30                   |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                 | 317,45                  | 317,45                  | 340,13                  |
| <b>Дата продажи/<br/>Дата выставления на торги</b> | <b>14 сентября 2020 года</b> | <b>03.09.2020</b>       | <b>17.08.2020</b>       | <b>06.09.2020</b>       |
| Корректировка, %                                   |                              | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                 | 317,45                  | 317,45                  | 340,13                  |
| <b>Назначение</b>                                  | <b>для садоводства</b>       | <b>для садоводства</b>  | <b>для садоводства</b>  | <b>для садоводства</b>  |
| Корректировка, %                                   |                              | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                 | 317,45                  | 317,45                  | 340,13                  |
| <b>Удаленность от МКАД, км</b>                     | <b>98</b>                    | <b>100</b>              | <b>88</b>               | <b>98</b>               |
| Корректировка, %                                   |                              | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                 | 317,45                  | 317,45                  | 340,13                  |

| Показатель                                                      | Объект оценки                              | Аналог 1                                   | Аналог 2                                   | Аналог 3                                   |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Транспортная доступность</b>                                 | <b>сильно удален от транспортных узлов</b> | <b>сильно удален от транспортных узлов</b> | <b>сильно удален от транспортных узлов</b> | <b>сильно удален от транспортных узлов</b> |
| Корректировка, %                                                |                                            | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00                                       |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется                               | 317,45                                     | 317,45                                     | 340,13                                     |
| <b>Площадь объекта, кв. м</b>                                   | <b>1 217,00</b>                            | <b>1 000,00</b>                            | <b>1 000,00</b>                            | <b>2 400,00</b>                            |
| Корректировка, %                                                |                                            | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00                                       |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется                               | 317,45                                     | 317,45                                     | 340,13                                     |
| <b>Коммуникации</b>                                             | <b>На границе участка: э/энергия</b>       | <b>На границе участка: э/энергия</b>       | <b>На границе участка: э/энергия</b>       | <b>На границе участка: э/энергия</b>       |
| Корректировка, %                                                |                                            | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00                                       |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется                               | 317,45                                     | 317,45                                     | 340,13                                     |
| Весовые коэффициенты                                            |                                            | 0,3333                                     | 0,3333                                     | 0,3334                                     |
| Взвешенная скорректированная цена, руб/кв.м                     |                                            | 105,82                                     | 105,82                                     | 113,37                                     |
| <b>Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.</b> |                                            |                                            |                                            | <b>325,01</b>                              |
| <b>Рыночная стоимость, руб.</b>                                 |                                            |                                            |                                            | <b>395 531,19</b>                          |
| <b>Рыночная стоимость округленно, руб.</b>                      |                                            |                                            |                                            | <b>400 000</b>                             |

Таблица 49 Введенные поправки и расчет рыночной стоимости объекта по адресу: МО, гор. округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3, кв. 264

| Показатель                       | Объект оценки        | Аналог 1             | Аналог 2             | Аналог 3             | Аналог 4             |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Цена предложения, руб./кв.м      | определяется         | 142 045,45           | 191 666,67           | 181 034,48           | 155 960,00           |
| <b>Объем передаваемых прав</b>   | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> |
| Корректировка, %                 |                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м | определяется         | 142 045,45           | 191 666,67           | 181 034,48           | 155 960,00           |
| <b>Финансовые условия</b>        | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      |

| Показатель                                         | Объект оценки                                                                              | Аналог 1                                                                         | Аналог 2                                                                         | Аналог 3                                                                         | Аналог 4                                                                         |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Корректировка, %                                   |                                                                                            | 0,00                                                                             | 0,00                                                                             | 0,00                                                                             | 0,00                                                                             |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                               | 142 045,45                                                                       | 191 666,67                                                                       | 181 034,48                                                                       | 155 960,00                                                                       |
| <b>Условия продажи</b>                             | <b>типичные</b>                                                                            | <b>типичные</b>                                                                  | <b>типичные</b>                                                                  | <b>типичные</b>                                                                  | <b>типичные</b>                                                                  |
| Корректировка, %                                   |                                                                                            | 0,00                                                                             | 0,00                                                                             | 0,00                                                                             | 0,00                                                                             |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                               | 142 045,45                                                                       | 191 666,67                                                                       | 181 034,48                                                                       | 155 960,00                                                                       |
| <b>Снижение цены в процессе торгов</b>             | <b>рыночная стоимость</b>                                                                  | <b>цена предложения</b>                                                          | <b>цена предложения</b>                                                          | <b>цена предложения</b>                                                          | <b>цена предложения</b>                                                          |
| Корректировка, %                                   |                                                                                            | -4,50                                                                            | -4,50                                                                            | -4,50                                                                            | -4,50                                                                            |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                               | 135 653,41                                                                       | 183 041,67                                                                       | 172 887,93                                                                       | 148 941,80                                                                       |
| <b>Дата продажи/<br/>Дата выставления на торги</b> | <b>14 сентября 2020 года</b>                                                               | <b>13.09.2020</b>                                                                | <b>13.09.2020</b>                                                                | <b>13.09.2020</b>                                                                | <b>13.09.2020</b>                                                                |
| Корректировка, %                                   |                                                                                            | 0,00                                                                             | 0,00                                                                             | 0,00                                                                             | 0,00                                                                             |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                               | 135 653,41                                                                       | 183 041,67                                                                       | 172 887,93                                                                       | 148 941,80                                                                       |
| <b>Местоположение</b>                              | <b>МО, гор. округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3, кв. 264</b> | <b>МО, гор.округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3</b> | <b>МО, гор.округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3</b> | <b>МО, гор.округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 1</b> | <b>МО, гор.округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 1</b> |
| Корректировка, %                                   |                                                                                            | 0,00                                                                             | 0,00                                                                             | 0,00                                                                             | 0,00                                                                             |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                               | 135 653,41                                                                       | 183 041,67                                                                       | 172 887,93                                                                       | 148 941,80                                                                       |
| <b>Площадь объекта, кв. м</b>                      | <b>40,9</b>                                                                                | <b>35,2</b>                                                                      | <b>24</b>                                                                        | <b>29</b>                                                                        | <b>25</b>                                                                        |
| Корректировка, %                                   |                                                                                            | 0,00                                                                             | -6,00                                                                            | -6,00                                                                            | -6,00                                                                            |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                               | 135 653,41                                                                       | 172 059,17                                                                       | 162 514,66                                                                       | 140 005,29                                                                       |
| <b>Количество комнат в квартире</b>                | <b>1</b>                                                                                   | <b>1</b>                                                                         | <b>1</b>                                                                         | <b>1</b>                                                                         | <b>1</b>                                                                         |
| Корректировка, %                                   |                                                                                            | 0,00                                                                             | 0,00                                                                             | 0,00                                                                             | 0,00                                                                             |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                               | 135 653,41                                                                       | 172 059,17                                                                       | 162 514,66                                                                       | 140 005,29                                                                       |
| <b>Этажность/тип конструкции дома</b>              | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>                                                       | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>                                             | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>                                             | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>                                             | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>                                             |

| Показатель                                                      | Объект оценки      | Аналог 1           | Аналог 2                  | Аналог 3                  | Аналог 4            |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|
| Корректировка, %                                                |                    | 0,00               | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется       | 135 653,41         | 172 059,17                | 162 514,66                | 140 005,29          |
| <b>Этаж расположения квартиры</b>                               | <b>средний</b>     | <b>9/16</b>        | <b>5/17</b>               | <b>11/17</b>              | <b>2/16</b>         |
| Корректировка, %                                                |                    | 0,00               | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется       | 135 653,41         | 172 059,17                | 162 514,66                | 140 005,29          |
| <b>Уровень отделки/<br/>наличие мебели</b>                      | <b>без отделки</b> | <b>без отделки</b> | <b>современный ремонт</b> | <b>современный ремонт</b> | <b>без отделки</b>  |
| Корректировка, %                                                |                    | 0,00               | -19,00                    | -19,00                    | 0,00                |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется       | 135 653,41         | 139 367,93                | 131 636,87                | 140 005,29          |
| Весовые коэффициенты                                            |                    | 0,2963             | 0,2222                    | 0,2222                    | 0,2593              |
| Взвешенная скорректированная цена, руб/кв.м                     |                    | 40 194,11          | 30 970,34                 | 29 252,35                 | 36 297,77           |
| <b>Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.</b> |                    |                    |                           |                           | <b>136 714,56</b>   |
| <b>Рыночная стоимость, руб.</b>                                 |                    |                    |                           |                           | <b>5 591 625,62</b> |
| <b>Рыночная стоимость округленно, руб.</b>                      |                    |                    |                           |                           | <b>5 592 000</b>    |

Таблица 50 Введенные поправки и расчет рыночной стоимости объекта по адресу: МО, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 49, корп.1, кв. 46

| Показатель                       | Объект оценки        | Аналог 1             | Аналог 2             | Аналог 3             | Аналог 4             |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Цена предложения, руб./кв.м      | определяется         | 133 043,48           | 164 461,25           | 140 977,44           | 137 152,78           |
| <b>Объем передаваемых прав</b>   | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> |
| Корректировка, %                 |                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м | определяется         | 133 043,48           | 164 461,25           | 140 977,44           | 137 152,78           |
| <b>Финансовые условия</b>        | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      |
| Корректировка, %                 |                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |

| Показатель                                         | Объект оценки                                                                | Аналог 1                                                     | Аналог 2                                                     | Аналог 3                                                              | Аналог 4                                                                                   |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                 | 133 043,48                                                   | 164 461,25                                                   | 140 977,44                                                            | 137 152,78                                                                                 |
| <b>Условия продажи</b>                             | <b>типичные</b>                                                              | <b>типичные</b>                                              | <b>типичные</b>                                              | <b>типичные</b>                                                       | <b>типичные</b>                                                                            |
| Корректировка, %                                   |                                                                              | 0,00                                                         | 0,00                                                         | 0,00                                                                  | 0,00                                                                                       |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                 | 133 043,48                                                   | 164 461,25                                                   | 140 977,44                                                            | 137 152,78                                                                                 |
| <b>Снижение цены в процессе торгов</b>             | <b>рыночная стоимость</b>                                                    | <b>цена предложения</b>                                      | <b>цена предложения</b>                                      | <b>цена предложения</b>                                               | <b>цена предложения</b>                                                                    |
| Корректировка, %                                   |                                                                              | -4,50                                                        | -4,50                                                        | -4,50                                                                 | -4,50                                                                                      |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                 | 127 056,52                                                   | 157 060,49                                                   | 134 633,46                                                            | 130 980,90                                                                                 |
| <b>Дата продажи/<br/>Дата выставления на торги</b> | <b>14 сентября 2020 года</b>                                                 | <b>09.09.2020</b>                                            | <b>13.09.2020</b>                                            | <b>13.09.2020</b>                                                     | <b>13.09.2020</b>                                                                          |
| Корректировка, %                                   |                                                                              | 0,00                                                         | 0,00                                                         | 0,00                                                                  | 0,00                                                                                       |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                 | 127 056,52                                                   | 157 060,49                                                   | 134 633,46                                                            | 130 980,90                                                                                 |
| <b>Местоположение</b>                              | <b>МО, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 49, корп.1, кв. 46</b> | <b>МО, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 49</b> | <b>МО, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 50</b> | <b>МО, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 49, корп. 2</b> | <b>МО, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, Октябрьский просп., д. 123, корп. 3</b> |
| Корректировка, %                                   |                                                                              | 0,00                                                         | 0,00                                                         | 0,00                                                                  | 0,00                                                                                       |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                 | 127 056,52                                                   | 157 060,49                                                   | 134 633,46                                                            | 130 980,90                                                                                 |
| <b>Площадь объекта, кв. м</b>                      | <b>53,4</b>                                                                  | <b>57,5</b>                                                  | <b>52,9</b>                                                  | <b>53,2</b>                                                           | <b>57,6</b>                                                                                |
| Корректировка, %                                   |                                                                              | 0,00                                                         | 0,00                                                         | 0,00                                                                  | 0,00                                                                                       |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                 | 127 056,52                                                   | 157 060,49                                                   | 134 633,46                                                            | 130 980,90                                                                                 |
| <b>Количество комнат в квартире</b>                | <b>2</b>                                                                     | <b>2</b>                                                     | <b>2</b>                                                     | <b>2</b>                                                              | <b>2</b>                                                                                   |
| Корректировка, %                                   |                                                                              | 0,00                                                         | 0,00                                                         | 0,00                                                                  | 0,00                                                                                       |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                 | 127 056,52                                                   | 157 060,49                                                   | 134 633,46                                                            | 130 980,90                                                                                 |
| <b>Этажность/тип конструкции дома</b>              | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>                                         | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>                         | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>                         | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>                                  | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>                                                       |
| Корректировка, %                                   |                                                                              | 0,00                                                         | 0,00                                                         | 0,00                                                                  | 0,00                                                                                       |

| Показатель                                                      | Объект оценки             | Аналог 1                  | Аналог 2                             | Аналог 3                  | Аналог 4                  |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется              | 127 056,52                | 157 060,49                           | 134 633,46                | 130 980,90                |
| <b>Этаж расположения квартиры</b>                               | <b>средний</b>            | <b>7/17</b>               | <b>8/17</b>                          | <b>4/17</b>               | <b>14/17</b>              |
| Корректировка, %                                                |                           | 0,00                      | 0,00                                 | 0,00                      | 0,00                      |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется              | 127 056,52                | 157 060,49                           | 134 633,46                | 130 980,90                |
| <b>Уровень отделки/<br/>наличие мебели</b>                      | <b>современный ремонт</b> | <b>современный ремонт</b> | <b>высококачественный<br/>ремонт</b> | <b>современный ремонт</b> | <b>современный ремонт</b> |
| Корректировка, %                                                |                           | 0,00                      | -19,00                               | 0,00                      | 0,00                      |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется              | 127 056,52                | 127 219,00                           | 134 633,46                | 130 980,90                |
| Весовые коэффициенты                                            |                           | 0,2667                    | 0,2000                               | 0,2667                    | 0,2667                    |
| Взвешенная скорректированная цена, руб/кв.м                     |                           | 33 882,16                 | 25 443,80                            | 35 902,70                 | 34 928,68                 |
| <b>Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.</b> |                           |                           |                                      |                           | <b>130 157,34</b>         |
| <b>Рыночная стоимость, руб.</b>                                 |                           |                           |                                      |                           | <b>6 950 402,17</b>       |
| <b>Рыночная стоимость округленно, руб.</b>                      |                           |                           |                                      |                           | <b>6 950 000</b>          |

Таблица 51 Введенные поправки и расчет рыночной стоимости объекта по адресу: МО, Пушкинский р-он, г.п. Зеленоградский, ул. Зеленый город, д.4, кв. 63

| Показатель                       | Объект оценки        | Аналог 1             | Аналог 2             | Аналог 3             | Аналог 4             |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Цена предложения, руб./кв.м      | определяется         | 69 360,00            | 73 360,00            | 70 350,01            | 74 360,00            |
| <b>Объем передаваемых прав</b>   | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> |
| Корректировка, %                 |                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м | определяется         | 69 360,00            | 73 360,00            | 70 350,01            | 74 360,00            |
| <b>Финансовые условия</b>        | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      |
| Корректировка, %                 |                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м | определяется         | 69 360,00            | 73 360,00            | 70 350,01            | 74 360,00            |

| Показатель                                         | Объект оценки                                                                               | Аналог 1                                                                                       | Аналог 2                                                                                       | Аналог 3                                                                                       | Аналог 4                                                                                       |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Условия продажи</b>                             | <b>типичные</b>                                                                             | <b>типичные</b>                                                                                | <b>типичные</b>                                                                                | <b>типичные</b>                                                                                | <b>типичные</b>                                                                                |
| Корректировка, %                                   |                                                                                             | 0,00                                                                                           | 0,00                                                                                           | 0,00                                                                                           | 0,00                                                                                           |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                                | 69 360,00                                                                                      | 73 360,00                                                                                      | 70 350,01                                                                                      | 74 360,00                                                                                      |
| <b>Снижение цены в процессе торгов</b>             | <b>рыночная стоимость</b>                                                                   | <b>цена предложения</b>                                                                        | <b>цена предложения</b>                                                                        | <b>цена предложения</b>                                                                        | <b>цена предложения</b>                                                                        |
| Корректировка, %                                   |                                                                                             | -4,50                                                                                          | -4,50                                                                                          | -4,50                                                                                          | -4,50                                                                                          |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                                | 66 238,80                                                                                      | 70 058,80                                                                                      | 67 184,26                                                                                      | 71 013,80                                                                                      |
| <b>Дата продажи/<br/>Дата выставления на торги</b> | <b>14 сентября 2020 года</b>                                                                | <b>13.09.2020</b>                                                                              | <b>13.09.2020</b>                                                                              | <b>13.09.2020</b>                                                                              | <b>13.09.2020</b>                                                                              |
| Корректировка, %                                   |                                                                                             | 0,00                                                                                           | 0,00                                                                                           | 0,00                                                                                           | 0,00                                                                                           |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                                | 66 238,80                                                                                      | 70 058,80                                                                                      | 67 184,26                                                                                      | 71 013,80                                                                                      |
| <b>Местоположение</b>                              | <b>МО, Пушкинский р-он,<br/>г.п. Зеленоградский,<br/>ул. Зеленый город,<br/>д.4, кв. 63</b> | <b>МО, Пушкинский гор.<br/>округ, Зеленоград-<br/>ский дп, ул. Зеленый<br/>Город, корп. 15</b> | <b>МО, Пушкинский гор.<br/>округ, Зеленоград-<br/>ский дп, ул. Зеленый<br/>Город, корп. 12</b> | <b>МО, Пушкинский гор.<br/>округ, Зеленоград-<br/>ский дп, ул. Зеленый<br/>Город, корп. 14</b> | <b>МО, Пушкинский гор.<br/>округ, Зеленоград-<br/>ский дп, ул. Зеленый<br/>Город, корп. 15</b> |
| Корректировка, %                                   |                                                                                             | 0,00                                                                                           | 0,00                                                                                           | 0,00                                                                                           | 0,00                                                                                           |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                                | 66 238,80                                                                                      | 70 058,80                                                                                      | 67 184,26                                                                                      | 71 013,80                                                                                      |
| <b>Площадь объекта, кв. м</b>                      | <b>38,4</b>                                                                                 | <b>44,73</b>                                                                                   | <b>41,78</b>                                                                                   | <b>43,53</b>                                                                                   | <b>40,23</b>                                                                                   |
| Корректировка, %                                   |                                                                                             | 0,00                                                                                           | 0,00                                                                                           | 0,00                                                                                           | 0,00                                                                                           |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                                | 66 238,80                                                                                      | 70 058,80                                                                                      | 67 184,26                                                                                      | 71 013,80                                                                                      |
| <b>Количество комнат в квартире</b>                | <b>1</b>                                                                                    | <b>1</b>                                                                                       | <b>1</b>                                                                                       | <b>1</b>                                                                                       | <b>1</b>                                                                                       |
| Корректировка, %                                   |                                                                                             | 0,00                                                                                           | 0,00                                                                                           | 0,00                                                                                           | 0,00                                                                                           |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                                | 66 238,80                                                                                      | 70 058,80                                                                                      | 67 184,26                                                                                      | 71 013,80                                                                                      |
| <b>Этажность/тип конструкции дома</b>              | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>                                                        | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>                                                           | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>                                                           | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>                                                           | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>                                                           |
| Корректировка, %                                   |                                                                                             | 0,00                                                                                           | 0,00                                                                                           | 0,00                                                                                           | 0,00                                                                                           |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                                | 66 238,80                                                                                      | 70 058,80                                                                                      | 67 184,26                                                                                      | 71 013,80                                                                                      |

| Показатель                                                      | Объект оценки      | Аналог 1           | Аналог 2           | Аналог 3           | Аналог 4            |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Этаж расположения квартиры</b>                               | <b>средний</b>     | <b>7/14</b>        | <b>6/14</b>        | <b>6/14</b>        | <b>8/14</b>         |
| Корректировка, %                                                |                    | 0,00               | 0,00               | 0,00               | 0,00                |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется       | 66 238,80          | 70 058,80          | 67 184,26          | 71 013,80           |
| <b>Уровень отделки/<br/>наличие мебели</b>                      | <b>без отделки</b> | <b>без отделки</b> | <b>без отделки</b> | <b>без отделки</b> | <b>без отделки</b>  |
| Корректировка, %                                                |                    | 0,00               | 0,00               | 0,00               | 0,00                |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется       | 66 238,80          | 70 058,80          | 67 184,26          | 71 013,80           |
| Весовые коэффициенты                                            |                    | 0,2500             | 0,2500             | 0,2500             | 0,2500              |
| Взвешенная скорректированная цена, руб/кв.м                     |                    | 16 559,70          | 17 514,70          | 16 796,07          | 17 753,45           |
| <b>Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.</b> |                    |                    |                    |                    | <b>68 623,92</b>    |
| <b>Рыночная стоимость, руб.</b>                                 |                    |                    |                    |                    | <b>2 635 158,48</b> |
| <b>Рыночная стоимость, руб.</b>                                 |                    |                    |                    |                    | <b>2 635 000</b>    |

Таблица 52 Введенные поправки и расчет рыночной стоимости объекта по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 2, кв. 96

| Показатель                       | Объект оценки        | Аналог 1             | Аналог 2             | Аналог 3             | Аналог 4             |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Цена предложения, руб./кв.м      | определяется         | 401 219,51           | 419 720,10           | 350 000,00           | 366 379,31           |
| <b>Объем передаваемых прав</b>   | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> |
| Корректировка, %                 |                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м | определяется         | 401 219,51           | 419 720,10           | 350 000,00           | 366 379,31           |
| <b>Финансовые условия</b>        | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      |
| Корректировка, %                 |                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м | определяется         | 401 219,51           | 419 720,10           | 350 000,00           | 366 379,31           |
| <b>Условия продажи</b>           | <b>типичные</b>      | <b>типичные</b>      | <b>типичные</b>      | <b>типичные</b>      | <b>типичные</b>      |

| Показатель                                         | Объект оценки                                         | Аналог 1                                      | Аналог 2                                      | Аналог 3                                      | Аналог 4                                      |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Корректировка, %                                   |                                                       | 0,00                                          | 0,00                                          | 0,00                                          | 0,00                                          |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                          | 401 219,51                                    | 419 720,10                                    | 350 000,00                                    | 366 379,31                                    |
| <b>Снижение цены в процессе торгов</b>             | <b>рыночная стоимость</b>                             | <b>цена предложения</b>                       | <b>цена предложения</b>                       | <b>цена предложения</b>                       | <b>цена предложения</b>                       |
| Корректировка, %                                   |                                                       | -4,50                                         | -4,50                                         | -4,50                                         | -4,50                                         |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                          | 383 164,63                                    | 400 832,70                                    | 334 250,00                                    | 349 892,24                                    |
| <b>Дата продажи/<br/>Дата выставления на торги</b> | <b>14 сентября 2020 года</b>                          | <b>13.09.2020</b>                             | <b>13.09.2020</b>                             | <b>13.09.2020</b>                             | <b>13.09.2020</b>                             |
| Корректировка, %                                   |                                                       | 0,00                                          | 0,00                                          | 0,00                                          | 0,00                                          |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                          | 383 164,63                                    | 400 832,70                                    | 334 250,00                                    | 349 892,24                                    |
| <b>Местоположение</b>                              | <b>г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 2, кв. 96</b> | <b>г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 3</b> | <b>г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 3</b> | <b>г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 4</b> | <b>г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 4</b> |
| Корректировка, %                                   |                                                       | 0,00                                          | 0,00                                          | 0,00                                          | 0,00                                          |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                          | 383 164,63                                    | 400 832,70                                    | 334 250,00                                    | 349 892,24                                    |
| <b>Площадь объекта, кв. м</b>                      | <b>80,3</b>                                           | <b>82</b>                                     | <b>78,6</b>                                   | <b>80</b>                                     | <b>116</b>                                    |
| Корректировка, %                                   |                                                       | 0,00                                          | 0,00                                          | 0,00                                          | 7,00                                          |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                          | 383 164,63                                    | 400 832,70                                    | 334 250,00                                    | 374 384,70                                    |
| <b>Количество комнат в квартире</b>                | <b>3</b>                                              | <b>2</b>                                      | <b>2</b>                                      | <b>2</b>                                      | <b>2</b>                                      |
| Корректировка, %                                   |                                                       | 0,00                                          | 0,00                                          | 0,00                                          | 0,00                                          |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                          | 383 164,63                                    | 400 832,70                                    | 334 250,00                                    | 374 384,70                                    |
| <b>Этажность/тип конструкции дома</b>              | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>                  | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>          | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>          | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>          | <b>16-17-ти этажный/<br/>монолит</b>          |
| Корректировка, %                                   |                                                       | 0,00                                          | 0,00                                          | 0,00                                          | 0,00                                          |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                          | 383 164,63                                    | 400 832,70                                    | 334 250,00                                    | 374 384,70                                    |
| <b>Этаж расположения квартиры</b>                  | <b>средний</b>                                        | <b>6/31</b>                                   | <b>17/31</b>                                  | <b>10/31</b>                                  | <b>15/31</b>                                  |
| Корректировка, %                                   |                                                       | 0,00                                          | 0,00                                          | 0,00                                          | 0,00                                          |

| Показатель                                                      | Объект оценки                        | Аналог 1                             | Аналог 2                             | Аналог 3                             | Аналог 4                             |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Скорректированная цена, руб./кв.м                               | определяется                         | 383 164,63                           | 400 832,70                           | 334 250,00                           | 374 384,70                           |
| <b>Уровень отделки/<br/>наличие мебели</b>                      | <b>высококачественный<br/>ремонт</b> | <b>высококачественный<br/>ремонт</b> | <b>высококачественный<br/>ремонт</b> | <b>высококачественный<br/>ремонт</b> | <b>высококачественный<br/>ремонт</b> |
| Корректировка, %                                                |                                      | 0,00                                 | 0,00                                 | 0,00                                 | 0,00                                 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м                               | определяется                         | 383 164,63                           | 400 832,70                           | 334 250,00                           | 374 384,70                           |
| Весовые коэффициенты                                            |                                      | 0,2667                               | 0,2667                               | 0,2667                               | 0,2000                               |
| Взвешенная скорректированная цена,<br>руб./кв.м                 |                                      | 102 178,51                           | 106 890,06                           | 89 134,45                            | 74 876,94                            |
| <b>Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.</b> |                                      |                                      |                                      |                                      | <b>373 079,96</b>                    |
| <b>Рыночная стоимость полного права собственности, руб.</b>     |                                      |                                      |                                      |                                      | <b>29 958 320,43</b>                 |
| Размер доли, %                                                  |                                      |                                      |                                      |                                      | 0,50                                 |
| Скидка, %                                                       |                                      |                                      |                                      |                                      | 39,00                                |
| <b>Рыночная стоимость доли, руб.</b>                            |                                      |                                      |                                      |                                      | <b>9 137 287,73</b>                  |
| <b>Рыночная стоимость доли округленно, руб.</b>                 |                                      |                                      |                                      |                                      | <b>9 137 000</b>                     |

Таблица 53 Введенные поправки и расчет рыночной стоимости объекта по адресу: МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6, кв. 58

| Показатель                        | Объект оценки        | Аналог 1             | Аналог 2             | Аналог 3             | Аналог 4             |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Цена предложения, руб./кв.м       | определяется         | 53 333,33            | 73 606,56            | 54 444,44            | 59 139,78            |
| <b>Объем передаваемых прав</b>    | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> |
| Корректировка, %                  |                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | определяется         | 53 333,33            | 73 606,56            | 54 444,44            | 59 139,78            |
| <b>Финансовые условия</b>         | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      |
| Корректировка, %                  |                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | определяется         | 53 333,33            | 73 606,56            | 54 444,44            | 59 139,78            |

| Показатель                                         | Объект оценки                                                                 | Аналог 1                                                              | Аналог 2                                                              | Аналог 3                                                              | Аналог 4                                                              |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Условия продажи</b>                             | <b>типичные</b>                                                               | <b>типичные</b>                                                       | <b>типичные</b>                                                       | <b>типичные</b>                                                       | <b>типичные</b>                                                       |
| Корректировка, %                                   |                                                                               | 0,00                                                                  | 0,00                                                                  | 0,00                                                                  | 0,00                                                                  |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                  | 53 333,33                                                             | 73 606,56                                                             | 54 444,44                                                             | 59 139,78                                                             |
| <b>Снижение цены в процессе торгов</b>             | <b>рыночная стоимость</b>                                                     | <b>цена предложения</b>                                               | <b>цена предложения</b>                                               | <b>цена предложения</b>                                               | <b>цена предложения</b>                                               |
| Корректировка, %                                   |                                                                               | -5,50                                                                 | -5,50                                                                 | -5,50                                                                 | -5,50                                                                 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                  | 50 400,00                                                             | 69 558,20                                                             | 51 450,00                                                             | 55 887,10                                                             |
| <b>Дата продажи/<br/>Дата выставления на торги</b> | <b>14 сентября 2020 года</b>                                                  | <b>13.09.2020</b>                                                     | <b>13.09.2020</b>                                                     | <b>13.09.2020</b>                                                     | <b>13.09.2020</b>                                                     |
| Корректировка, %                                   |                                                                               | 0,00                                                                  | 0,00                                                                  | 0,00                                                                  | 0,00                                                                  |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                  | 50 400,00                                                             | 69 558,20                                                             | 51 450,00                                                             | 55 887,10                                                             |
| <b>Местоположение</b>                              | <b>МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6, кв. 58</b> | <b>МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6</b> | <b>МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6</b> | <b>МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 3</b> | <b>МО, Сергиево-Посадский район, г. Пересвет, ул. Гагарина, д. 8А</b> |
| Корректировка, %                                   |                                                                               | 0,00                                                                  | 0,00                                                                  | 0,00                                                                  | 0,00                                                                  |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                  | 50 400,00                                                             | 69 558,20                                                             | 51 450,00                                                             | 55 887,10                                                             |
| <b>Площадь объекта, кв. м</b>                      | <b>80,3</b>                                                                   | <b>60</b>                                                             | <b>61</b>                                                             | <b>45</b>                                                             | <b>55,8</b>                                                           |
| Корректировка, %                                   |                                                                               | -4,00                                                                 | -4,00                                                                 | -4,00                                                                 | -4,00                                                                 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                  | 48 384,00                                                             | 66 775,87                                                             | 49 392,00                                                             | 53 651,61                                                             |
| <b>Количество комнат в квартире</b>                | <b>3</b>                                                                      | <b>2</b>                                                              | <b>2</b>                                                              | <b>2</b>                                                              | <b>2</b>                                                              |
| Корректировка, %                                   |                                                                               | -6,00                                                                 | -6,00                                                                 | -6,00                                                                 | -6,00                                                                 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                  | 45 480,96                                                             | 62 769,32                                                             | 46 428,48                                                             | 50 432,52                                                             |
| <b>Этажность/тип конструкции дома</b>              | <b>9-ти эт. панельный</b>                                                     | <b>9-ти эт. панельный</b>                                             | <b>9-ти эт. панельный</b>                                             | <b>5-ти эт. кирпичный</b>                                             | <b>9-ти эт. панельный</b>                                             |
| Корректировка, %                                   |                                                                               | 0,00                                                                  | 0,00                                                                  | 0,00                                                                  | 0,00                                                                  |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                  | 45 480,96                                                             | 62 769,32                                                             | 46 428,48                                                             | 50 432,52                                                             |
| <b>Этаж расположения квартиры</b>                  | <b>средний</b>                                                                | <b>1/9</b>                                                            | <b>5/9</b>                                                            | <b>4/5</b>                                                            | <b>1/9</b>                                                            |

| Показатель                                                      | Объект оценки             | Аналог 1                  | Аналог 2                             | Аналог 3                  | Аналог 4                  |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Корректировка, %                                                |                           | 6,38                      | 0,00                                 | 0,00                      | 6,38                      |
| Скорректированная цена, руб./кв.м                               | определяется              | 48 384,00                 | 62 769,32                            | 46 428,48                 | 53 651,61                 |
| <b>Уровень отделки/<br/>наличие мебели</b>                      | <b>стандартный ремонт</b> | <b>стандартный ремонт</b> | <b>высококачественный<br/>ремонт</b> | <b>стандартный ремонт</b> | <b>стандартный ремонт</b> |
| Корректировка, %                                                |                           | 0,00                      | -19,00                               | 0,00                      | 0,00                      |
| Скорректированная цена, руб./кв.м                               | определяется              | 48 384,00                 | 50 843,15                            | 46 428,48                 | 53 651,61                 |
| Весовые коэффициенты                                            |                           | 0,2444                    | 0,2444                               | 0,2667                    | 0,2444                    |
| Взвешенная скорректированная цена,<br>руб./кв.м                 |                           | 11 826,98                 | 12 428,10                            | 12 381,08                 | 13 114,60                 |
| <b>Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.</b> |                           |                           |                                      |                           | <b>49 750,77</b>          |
| <b>Рыночная стоимость полного права собственности, руб.</b>     |                           |                           |                                      |                           | <b>3 994 986,57</b>       |
| Доля, %                                                         |                           |                           |                                      |                           | <b>0,50</b>               |
| Скидка, %                                                       |                           |                           |                                      |                           | <b>39,00</b>              |
| <b>Рыночная стоимость доли, руб.</b>                            |                           |                           |                                      |                           | <b>1 218 470,90</b>       |
| <b>Рыночная стоимость доли округленно, руб.</b>                 |                           |                           |                                      |                           | <b>1 218 000</b>          |

Таблица 54 Введенные поправки и расчет рыночной стоимости объекта по адресу: МО, Волоколамский р-н, с/п Чисменское дер. Нелидово, д. 12, кв. 8

| Показатель                        | Объект оценки        | Аналог 1             | Аналог 2             | Аналог 3             | Аналог 4             |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Цена предложения, руб./кв.м       | определяется         | 35 307,52            | 47 707,56            | 45 454,55            | 51 063,83            |
| <b>Объем передаваемых прав</b>    | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> |
| Корректировка, %                  |                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | определяется         | 35 307,52            | 47 707,56            | 45 454,55            | 51 063,83            |
| <b>Финансовые условия</b>         | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      |
| Корректировка, %                  |                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |

| Показатель                                         | Объект оценки                                                                        | Аналог 1                                        | Аналог 2                                                                   | Аналог 3                                                                           | Аналог 4                                                                      |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                         | 35 307,52                                       | 47 707,56                                                                  | 45 454,55                                                                          | 51 063,83                                                                     |
| <b>Условия продажи</b>                             | <b>типичные</b>                                                                      | <b>типичные</b>                                 | <b>типичные</b>                                                            | <b>типичные</b>                                                                    | <b>типичные</b>                                                               |
| Корректировка, %                                   |                                                                                      | 0,00                                            | 0,00                                                                       | 0,00                                                                               | 0,00                                                                          |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                         | 35 307,52                                       | 47 707,56                                                                  | 45 454,55                                                                          | 51 063,83                                                                     |
| <b>Снижение цены в процессе торгов</b>             | <b>рыночная стоимость</b>                                                            | <b>цена предложения</b>                         | <b>цена предложения</b>                                                    | <b>цена предложения</b>                                                            | <b>цена предложения</b>                                                       |
| Корректировка, %                                   |                                                                                      | -5,50                                           | -5,50                                                                      | -5,50                                                                              | -5,50                                                                         |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                         | 33 365,60                                       | 45 083,64                                                                  | 42 954,55                                                                          | 48 255,32                                                                     |
| <b>Дата продажи/<br/>Дата выставления на торги</b> | <b>14 сентября 2020 года</b>                                                         | <b>29.08.2020</b>                               | <b>21.08.2020</b>                                                          | <b>21.08.2020</b>                                                                  | <b>21.08.2020</b>                                                             |
| Корректировка, %                                   |                                                                                      | 0,00                                            | 0,00                                                                       | 0,00                                                                               | 0,00                                                                          |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                         | 33 365,60                                       | 45 083,64                                                                  | 42 954,55                                                                          | 48 255,32                                                                     |
| <b>Местоположение</b>                              | <b>МО, Волоколамский<br/>р-н, с/п Чисменское<br/>дер. Нелидово, д. 12,<br/>кв. 8</b> | <b>МО, Волоколамский<br/>р-н, дер. Нелидово</b> | <b>МО, г. Волоколамск,<br/>Привокзальный мкрн,<br/>ул. Комарова, д. 7А</b> | <b>МО, г. Волоколамск,<br/>Привокзальный мкрн,<br/>ул. Энтузиастов, д.<br/>20А</b> | <b>МО, г. Волоколамск,<br/>Привокзальный мкрн,<br/>ул. Энтузиастов, д. 25</b> |
| Корректировка, %                                   |                                                                                      | 0,00                                            | -20,00                                                                     | -20,00                                                                             | -20,00                                                                        |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                         | 33 365,60                                       | 36 066,91                                                                  | 34 363,64                                                                          | 38 604,26                                                                     |
| <b>Площадь объекта, кв. м</b>                      | <b>33,4</b>                                                                          | <b>43,9</b>                                     | <b>80,7</b>                                                                | <b>46,2</b>                                                                        | <b>47</b>                                                                     |
| Корректировка, %                                   |                                                                                      | 5,00                                            | 15,00                                                                      | 5,00                                                                               | 5,00                                                                          |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                         | 35 033,88                                       | 41 476,95                                                                  | 36 081,82                                                                          | 40 534,47                                                                     |
| <b>Количество комнат в квартире</b>                | <b>1</b>                                                                             | <b>2</b>                                        | <b>3</b>                                                                   | <b>2</b>                                                                           | <b>2</b>                                                                      |
| Корректировка, %                                   |                                                                                      | 4,17                                            | 8,70                                                                       | 4,17                                                                               | 4,17                                                                          |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                         | 36 493,63                                       | 45 083,64                                                                  | 37 585,23                                                                          | 42 223,40                                                                     |
| <b>Этажность/тип конструкции дома</b>              | <b>3-х эт. панельный</b>                                                             | <b>2-х эт. панельный</b>                        | <b>2-х эт. панельный</b>                                                   | <b>2-х эт. кирпичный</b>                                                           | <b>3-х эт. панельный</b>                                                      |
| Корректировка, %                                   |                                                                                      | 0,00                                            | 0,00                                                                       | 0,00                                                                               | 0,00                                                                          |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                         | 36 493,63                                       | 45 083,64                                                                  | 37 585,23                                                                          | 42 223,40                                                                     |

| Показатель                                                      | Объект оценки             | Аналог 1                  | Аналог 2                  | Аналог 3                  | Аналог 4                  |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Этаж расположения квартиры</b>                               | <b>средний</b>            | <b>1/2</b>                | <b>2/2</b>                | <b>1/2</b>                | <b>2/3</b>                |
| Корректировка, %                                                |                           | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется              | 36 493,63                 | 45 083,64                 | 37 585,23                 | 42 223,40                 |
| <b>Уровень отделки/<br/>наличие мебели</b>                      | <b>стандартный ремонт</b> | <b>стандартный ремонт</b> | <b>стандартный ремонт</b> | <b>современный ремонт</b> | <b>стандартный ремонт</b> |
| Корректировка, %                                                |                           | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется              | 36 493,63                 | 45 083,64                 | 37 585,23                 | 42 223,40                 |
| Весовые коэффициенты                                            |                           | 0,2667                    | 0,2444                    | 0,2444                    | 0,2444                    |
| Взвешенная скорректированная цена, руб/кв.м                     |                           | 9 731,76                  | 11 020,25                 | 9 187,33                  | 10 321,09                 |
| <b>Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.</b> |                           |                           |                           |                           | <b>40 260,42</b>          |
| <b>Рыночная стоимость полного права собственности, руб.</b>     |                           |                           |                           |                           | <b>1 344 698,15</b>       |
| Доля, %                                                         |                           |                           |                           |                           | 0,50                      |
| Скидка, %                                                       |                           |                           |                           |                           | 39,00                     |
| <b>Рыночная стоимость доли, руб.</b>                            |                           |                           |                           |                           | <b>410 132,94</b>         |
| <b>Рыночная стоимость доли округленно, руб.</b>                 |                           |                           |                           |                           | <b>410 000</b>            |

Таблица 55 Введенные поправки и расчет рыночной стоимости объекта по адресу: МО, Волоколамский р-н, г. Волоколамск, пер. Ново-Солдатский, д. 5А, кв. 38

| Показатель                       | Объект оценки        | Аналог 1             | Аналог 2             | Аналог 3             | Аналог 4             |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Цена предложения, руб./кв.м      | определяется         | 64 085,67            | 61 135,37            | 79 831,93            | 53 064,95            |
| <b>Объем передаваемых прав</b>   | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> |
| Корректировка, %                 |                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м | определяется         | 64 085,67            | 61 135,37            | 79 831,93            | 53 064,95            |
| <b>Финансовые условия</b>        | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      | <b>рыночные</b>      |

| Показатель                                         | Объект оценки                                                                                 | Аналог 1                                                      | Аналог 2                                                      | Аналог 3                                                      | Аналог 4                                                     |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Корректировка, %                                   |                                                                                               | 0,00                                                          | 0,00                                                          | 0,00                                                          | 0,00                                                         |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                                  | 64 085,67                                                     | 61 135,37                                                     | 79 831,93                                                     | 53 064,95                                                    |
| <b>Условия продажи</b>                             | <b>типичные</b>                                                                               | <b>типичные</b>                                               | <b>типичные</b>                                               | <b>типичные</b>                                               | <b>типичные</b>                                              |
| Корректировка, %                                   |                                                                                               | 0,00                                                          | 0,00                                                          | 0,00                                                          | 0,00                                                         |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                                  | 64 085,67                                                     | 61 135,37                                                     | 79 831,93                                                     | 53 064,95                                                    |
| <b>Снижение цены в процессе торгов</b>             | <b>рыночная стоимость</b>                                                                     | <b>цена предложения</b>                                       | <b>цена предложения</b>                                       | <b>цена предложения</b>                                       | <b>цена предложения</b>                                      |
| Корректировка, %                                   |                                                                                               | -4,50                                                         | -4,50                                                         | -4,50                                                         | -4,50                                                        |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                                  | 61 201,81                                                     | 58 384,28                                                     | 76 239,50                                                     | 50 677,03                                                    |
| <b>Дата продажи/<br/>Дата выставления на торги</b> | <b>14 сентября 2020 года</b>                                                                  | <b>04.09.2020</b>                                             | <b>25.08.2020</b>                                             | <b>12.08.2020</b>                                             | <b>03.09.2020</b>                                            |
| Корректировка, %                                   |                                                                                               | 0,00                                                          | 0,00                                                          | 0,00                                                          | 0,00                                                         |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                                  | 61 201,81                                                     | 58 384,28                                                     | 76 239,50                                                     | 50 677,03                                                    |
| <b>Местоположение</b>                              | <b>МО, Волоколамский<br/>р-н, г. Волоколамск,<br/>пер. Ново-Солдатский,<br/>д. 5А, кв. 38</b> | <b>МО, г. Волоколамск,<br/>Ново-Солдатский пер.,<br/>д. 2</b> | <b>МО, г. Волоколамск,<br/>Ново-Солдатский пер.,<br/>д. 5</b> | <b>МО, г. Волоколамск,<br/>Ново-Солдатский пер.,<br/>д. 5</b> | <b>МО, г. Волоколамск,<br/>ул. Ново-Солдатская,<br/>д. 6</b> |
| Корректировка, %                                   |                                                                                               | 0,00                                                          | 0,00                                                          | 0,00                                                          | 0,00                                                         |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                                  | 61 201,81                                                     | 58 384,28                                                     | 76 239,50                                                     | 50 677,03                                                    |
| <b>Площадь объекта, кв. м</b>                      | <b>103,3</b>                                                                                  | <b>60,7</b>                                                   | <b>114,5</b>                                                  | <b>119</b>                                                    | <b>109,3</b>                                                 |
| Корректировка, %                                   |                                                                                               | -12,00                                                        | 0,00                                                          | 0,00                                                          | 0,00                                                         |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                                  | 53 857,59                                                     | 58 384,28                                                     | 76 239,50                                                     | 50 677,03                                                    |
| <b>Количество комнат в квартире</b>                | <b>3</b>                                                                                      | <b>3</b>                                                      | <b>3</b>                                                      | <b>3</b>                                                      | <b>3</b>                                                     |
| Корректировка, %                                   |                                                                                               | 0,00                                                          | 0,00                                                          | 0,00                                                          | 0,00                                                         |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                                                  | 53 857,59                                                     | 58 384,28                                                     | 76 239,50                                                     | 50 677,03                                                    |
| <b>Этажность/тип конструкции дома</b>              | <b>6-ти эт. кирпичный</b>                                                                     | <b>5-ти эт. кирпичный</b>                                     | <b>6-ти эт. кирпичный</b>                                     | <b>5-ти эт. кирпичный</b>                                     | <b>10-ти эт. кирпичный</b>                                   |
| Корректировка, %                                   |                                                                                               | 0,00                                                          | 0,00                                                          | 0,00                                                          | 0,00                                                         |

| Показатель                                                      | Объект оценки             | Аналог 1                  | Аналог 2                  | Аналог 3                             | Аналог 4            |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется              | 53 857,59                 | 58 384,28                 | 76 239,50                            | 50 677,03           |
| <b>Этаж расположения квартиры</b>                               | <b>средний</b>            | <b>3/5</b>                | <b>2/6</b>                | <b>5/5</b>                           | <b>6/10</b>         |
| Корректировка, %                                                |                           | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                                 | 0,00                |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется              | 53 857,59                 | 58 384,28                 | 76 239,50                            | 50 677,03           |
| <b>Уровень отделки/<br/>наличие мебели</b>                      | <b>стандартный ремонт</b> | <b>современный ремонт</b> | <b>современный ремонт</b> | <b>высококачественный<br/>ремонт</b> | <b>без отделки</b>  |
| Корректировка, %                                                |                           | 0,00                      | 0,00                      | -19,00                               | 23,00               |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется              | 53 857,59                 | 58 384,28                 | 61 753,99                            | 62 332,74           |
| Весовые коэффициенты                                            |                           | 0,2381                    | 0,2857                    | 0,2381                               | 0,2381              |
| Взвешенная скорректированная цена,<br>руб/кв.м                  |                           | 12 823,49                 | 16 680,97                 | 14 703,63                            | 14 841,43           |
| <b>Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.</b> |                           |                           |                           |                                      | <b>59 049,52</b>    |
| <b>Рыночная стоимость полного права собственности, руб.</b>     |                           |                           |                           |                                      | <b>6 099 815,14</b> |
| Доля, %                                                         |                           |                           |                           |                                      | 0,25                |
| Скидка, %                                                       |                           |                           |                           |                                      | 39,00               |
| <b>Рыночная стоимость доли, руб.</b>                            |                           |                           |                           |                                      | <b>930 221,81</b>   |
| <b>Рыночная стоимость доли округленно, руб.</b>                 |                           |                           |                           |                                      | <b>930 000</b>      |

Таблица 56 Введенные поправки и расчет рыночной стоимости объекта по адресу: МО, Шатурский р-н, п. Шатурторф, ул. Школьная, д. 4, кв. 5а

| Показатель                       | Объект оценки        | Аналог 1             | Аналог 2             | Аналог 3             | Аналог 4             |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Цена предложения, руб./кв.м      | определяется         | 39 423,08            | 43 795,62            | 39 111,11            | 40 517,24            |
| <b>Объем передаваемых прав</b>   | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> |
| Корректировка, %                 |                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м | определяется         | 39 423,08            | 43 795,62            | 39 111,11            | 40 517,24            |

| Показатель                                         | Объект оценки                                                      | Аналог 1                                                        | Аналог 2                                                             | Аналог 3                                                            | Аналог 4                                                     |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Финансовые условия</b>                          | <b>рыночные</b>                                                    | <b>рыночные</b>                                                 | <b>рыночные</b>                                                      | <b>рыночные</b>                                                     | <b>рыночные</b>                                              |
| Корректировка, %                                   |                                                                    | 0,00                                                            | 0,00                                                                 | 0,00                                                                | 0,00                                                         |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                       | 39 423,08                                                       | 43 795,62                                                            | 39 111,11                                                           | 40 517,24                                                    |
| <b>Условия продажи</b>                             | <b>типичные</b>                                                    | <b>типичные</b>                                                 | <b>типичные</b>                                                      | <b>типичные</b>                                                     | <b>типичные</b>                                              |
| Корректировка, %                                   |                                                                    | 0,00                                                            | 0,00                                                                 | 0,00                                                                | 0,00                                                         |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                       | 39 423,08                                                       | 43 795,62                                                            | 39 111,11                                                           | 40 517,24                                                    |
| <b>Снижение цены в процессе торгов</b>             | <b>рыночная стоимость</b>                                          | <b>цена предложения</b>                                         | <b>цена предложения</b>                                              | <b>цена предложения</b>                                             | <b>цена предложения</b>                                      |
| Корректировка, %                                   |                                                                    | -5,50                                                           | -5,50                                                                | -5,50                                                               | -5,50                                                        |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                       | 37 254,81                                                       | 41 386,86                                                            | 36 960,00                                                           | 38 288,79                                                    |
| <b>Дата продажи/<br/>Дата выставления на торги</b> | <b>14 сентября 2020 года</b>                                       | <b>02.09.2020</b>                                               | <b>22.08.2020</b>                                                    | <b>01.09.2020</b>                                                   | <b>10.09.2020</b>                                            |
| Корректировка, %                                   |                                                                    | 0,00                                                            | 0,00                                                                 | 0,00                                                                | 0,00                                                         |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                       | 37 254,81                                                       | 41 386,86                                                            | 36 960,00                                                           | 38 288,79                                                    |
| <b>Местоположение</b>                              | <b>МО, Шатурский р-н, п. Шатурторф, ул. Школьная, д. 4, кв. 5а</b> | <b>МО, Шатурский р-н, пос. Шатурторф, ул. Интернациональная</b> | <b>МО, Шатурский р-н, пос. Шатурторф, ул. Красные Ворота, д. 18а</b> | <b>МО, Шатурский р-н, пос. Шатурторф, ул. Красный Поселок, д. 3</b> | <b>МО, Шатурский р-н, пос. Шатурторф, ул. Красные Ворота</b> |
| Корректировка, %                                   |                                                                    | 0,00                                                            | 0,00                                                                 | 0,00                                                                | 0,00                                                         |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                       | 37 254,81                                                       | 41 386,86                                                            | 36 960,00                                                           | 38 288,79                                                    |
| <b>Площадь объекта, кв. м</b>                      | <b>50,3</b>                                                        | <b>52</b>                                                       | <b>27,4</b>                                                          | <b>45</b>                                                           | <b>58</b>                                                    |
| Корректировка, %                                   |                                                                    | 0,00                                                            | -7,00                                                                | 5,00                                                                | 0,00                                                         |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                       | 37 254,81                                                       | 38 489,78                                                            | 38 808,00                                                           | 38 288,79                                                    |
| <b>Количество комнат в квартире</b>                | <b>3</b>                                                           | <b>3</b>                                                        | <b>1</b>                                                             | <b>2</b>                                                            | <b>3</b>                                                     |
| Корректировка, %                                   |                                                                    | 0,00                                                            | -8,00                                                                | -4,17                                                               | 0,00                                                         |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                       | 37 254,81                                                       | 35 410,60                                                            | 37 191,00                                                           | 38 288,79                                                    |
| <b>Этажность/тип конструкции дома</b>              | <b>2-х эт. кирпичный</b>                                           | <b>2-х эт. кирпичный</b>                                        | <b>3-х эт. кирпичный</b>                                             | <b>2-х эт. кирпичный</b>                                            | <b>4-х эт. кирпичный</b>                                     |

| Показатель                                                      | Объект оценки             | Аналог 1                  | Аналог 2                  | Аналог 3                  | Аналог 4                  |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Корректировка, %                                                |                           | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      |
| Скорректированная цена, руб./кв.м                               | определяется              | 37 254,81                 | 35 410,60                 | 37 191,00                 | 38 288,79                 |
| <b>Этаж расположения квартиры</b>                               | <b>средний</b>            | <b>2/2</b>                | <b>1/3</b>                | <b>2/2</b>                | <b>4/4</b>                |
| Корректировка, %                                                |                           | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      |
| Скорректированная цена, руб./кв.м                               | определяется              | 37 254,81                 | 35 410,60                 | 37 191,00                 | 38 288,79                 |
| <b>Уровень отделки/<br/>наличие мебели</b>                      | <b>стандартный ремонт</b> | <b>стандартный ремонт</b> | <b>стандартный ремонт</b> | <b>стандартный ремонт</b> | <b>стандартный ремонт</b> |
| Корректировка, %                                                |                           | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      |
| Скорректированная цена, руб./кв.м                               | определяется              | 37 254,81                 | 35 410,60                 | 37 191,00                 | 38 288,79                 |
| Весовые коэффициенты                                            |                           | 0,2917                    | 0,2083                    | 0,2083                    | 0,2917                    |
| Взвешенная скорректированная цена,<br>руб./кв.м                 |                           | 10 866,11                 | 7 377,09                  | 7 748,00                  | 11 167,69                 |
| <b>Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.</b> |                           |                           |                           |                           | <b>37 158,89</b>          |
| <b>Рыночная стоимость полного права собственности, руб.</b>     |                           |                           |                           |                           | <b>1 869 092,32</b>       |
| Доля, %                                                         |                           |                           |                           |                           | 0,17                      |
| Скидка, %                                                       |                           |                           |                           |                           | 39,00                     |
| <b>Рыночная стоимость доли, руб.</b>                            |                           |                           |                           |                           | <b>190 024,39</b>         |
| <b>Рыночная стоимость доли округленно, руб.</b>                 |                           |                           |                           |                           | <b>190 000</b>            |

Таблица 57 Введенные поправки и расчет рыночной стоимости объекта по адресу: МО, гор.округ Наро-Фоминский, дер. Сырьево, СНТ «Радуга», д. 21

| Показатель                     | Объект оценки        | Аналог 1             | Аналог 2             | Аналог 3             | Аналог 4             |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Цена предложения, руб./кв.м    | определяется         | 58 333,33            | 65 833,33            | 80 291,97            | 43 714,29            |
| <b>Объем передаваемых прав</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> | <b>собственность</b> |
| Корректировка, %               |                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |

| Показатель                                         | Объект оценки                                                          | Аналог 1                                                        | Аналог 2                                                        | Аналог 3                                                 | Аналог 4                                             |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                           | 58 333,33                                                       | 65 833,33                                                       | 80 291,97                                                | 43 714,29                                            |
| <b>Финансовые условия</b>                          | <b>рыночные</b>                                                        | <b>рыночные</b>                                                 | <b>рыночные</b>                                                 | <b>рыночные</b>                                          | <b>рыночные</b>                                      |
| Корректировка, %                                   |                                                                        | 0,00                                                            | 0,00                                                            | 0,00                                                     | 0,00                                                 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                           | 58 333,33                                                       | 65 833,33                                                       | 80 291,97                                                | 43 714,29                                            |
| <b>Условия продажи</b>                             | <b>типичные</b>                                                        | <b>типичные</b>                                                 | <b>типичные</b>                                                 | <b>типичные</b>                                          | <b>типичные</b>                                      |
| Корректировка, %                                   |                                                                        | 0,00                                                            | 0,00                                                            | 0,00                                                     | 0,00                                                 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                           | 58 333,33                                                       | 65 833,33                                                       | 80 291,97                                                | 43 714,29                                            |
| <b>Снижение цены в процессе торгов</b>             | <b>рыночная стоимость</b>                                              | <b>цена предложения</b>                                         | <b>цена предложения</b>                                         | <b>цена предложения</b>                                  | <b>цена предложения</b>                              |
| Корректировка, %                                   |                                                                        | -5,70                                                           | -5,70                                                           | -5,70                                                    | -5,70                                                |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                           | 55 008,33                                                       | 62 080,83                                                       | 75 715,33                                                | 41 222,57                                            |
| <b>Дата продажи/<br/>Дата выставления на торги</b> | <b>14 сентября 2020 года</b>                                           | <b>13.09.2020</b>                                               | <b>23.04.2020</b>                                               | <b>13.09.2020</b>                                        | <b>13.09.2020</b>                                    |
| Корректировка, %                                   |                                                                        | 0,00                                                            | 0,00                                                            | 0,00                                                     | 0,00                                                 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                           | 55 008,33                                                       | 62 080,83                                                       | 75 715,33                                                | 41 222,57                                            |
| <b>Местоположение</b>                              | <b>МО, гор.округ Наро-Фоминский, дер. Сырьево, СНТ «Радуга», д. 21</b> | <b>МО, Наро-Фоминский гор. округ, дер. Сырьево, СНТ Сырьево</b> | <b>МО, Наро-Фоминский гор. округ, дер. Сырьево, СНТ Сырьево</b> | <b>МО, Наро-Фоминский гор. округ, дер. Новоглаголево</b> | <b>МО, Наро-Фоминский гор. округ, дер. Глаголево</b> |
| Корректировка, %                                   |                                                                        | 0,00                                                            | 0,00                                                            | 0,00                                                     | 0,00                                                 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                           | 55 008,33                                                       | 62 080,83                                                       | 75 715,33                                                | 41 222,57                                            |
| <b>Площадь объекта, кв. м</b>                      | <b>119,1</b>                                                           | <b>180</b>                                                      | <b>60</b>                                                       | <b>274</b>                                               | <b>350</b>                                           |
| Корректировка, %                                   |                                                                        | 0,00                                                            | 0,00                                                            | 0,00                                                     | 0,00                                                 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                           | 55 008,33                                                       | 62 080,83                                                       | 75 715,33                                                | 41 222,57                                            |
| <b>Тип конструкции дома</b>                        | <b>каменный</b>                                                        | <b>дерево</b>                                                   | <b>дерево/кирпич</b>                                            | <b>кирпич</b>                                            | <b>кирпич</b>                                        |
| Корректировка, %                                   |                                                                        | 23,00                                                           | 0,00                                                            | 0,00                                                     | 0,00                                                 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                   | определяется                                                           | 67 660,25                                                       | 62 080,83                                                       | 75 715,33                                                | 41 222,57                                            |

| Показатель                                                      | Объект оценки | Аналог 1    | Аналог 2    | Аналог 3           | Аналог 4            |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|-------------|-------------|--------------------|---------------------|
| Уровень отделки/<br>наличие мебели                              | стандартная   | стандартная | стандартная | высококачественная | без отделки         |
| Корректировка, %                                                |               | 0,00        | 0,00        | -19,00             | 23,00               |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется  | 67 660,25   | 62 080,83   | 61 329,42          | 50 703,76           |
| Весовые коэффициенты                                            |               | 0,2381      | 0,2857      | 0,2381             | 0,2381              |
| Взвешенная скорректированная цена,<br>руб/кв.м                  |               | 16 109,91   | 17 737,11   | 14 602,53          | 12 072,57           |
| <b>Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.</b> |               |             |             |                    | <b>60 522,12</b>    |
| <b>Рыночная стоимость, руб.</b>                                 |               |             |             |                    | <b>7 208 184,53</b> |
| <b>Рыночная стоимость округленно, руб.</b>                      |               |             |             |                    | <b>7 208 000</b>    |

Таблица 58 Введенные поправки и расчет рыночной стоимости объекта по адресу: МО, Озерский р-н, вблизи г. Озеры, СНТ "Строитель", уч. 104

| Показатель                             | Объект оценки             | Аналог 1                | Аналог 2                | Аналог 3                | Аналог 4                |
|----------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Цена предложения, руб./кв.м            | определяется              | 27 777,78               | 16 875,00               | 18 000,00               | 30 000,00               |
| <b>Объем передаваемых прав</b>         | <b>собственность</b>      | <b>собственность</b>    | <b>собственность</b>    | <b>собственность</b>    | <b>собственность</b>    |
| Корректировка, %                       |                           | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    |
| Скорректированная цена, руб/кв.м       | определяется              | 27 777,78               | 16 875,00               | 18 000,00               | 30 000,00               |
| <b>Финансовые условия</b>              | <b>рыночные</b>           | <b>рыночные</b>         | <b>рыночные</b>         | <b>рыночные</b>         | <b>рыночные</b>         |
| Корректировка, %                       |                           | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    |
| Скорректированная цена, руб/кв.м       | определяется              | 27 777,78               | 16 875,00               | 18 000,00               | 30 000,00               |
| <b>Условия продажи</b>                 | <b>типичные</b>           | <b>типичные</b>         | <b>типичные</b>         | <b>типичные</b>         | <b>типичные</b>         |
| Корректировка, %                       |                           | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    |
| Скорректированная цена, руб/кв.м       | определяется              | 27 777,78               | 16 875,00               | 18 000,00               | 30 000,00               |
| <b>Снижение цены в процессе торгов</b> | <b>рыночная стоимость</b> | <b>цена предложения</b> | <b>цена предложения</b> | <b>цена предложения</b> | <b>цена предложения</b> |

| Показатель                                                      | Объект оценки                                                              | Аналог 1                                 | Аналог 2                                 | Аналог 3                                 | Аналог 4            |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|
| Корректировка, %                                                |                                                                            | -5,70                                    | -5,70                                    | -5,70                                    | -5,70               |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется                                                               | 26 194,44                                | 15 913,13                                | 16 974,00                                | 28 290,00           |
| <b>Дата продажи/<br/>Дата выставления на торги</b>              | <b>14 сентября 2020 года</b>                                               | <b>13.09.2020</b>                        | <b>13.09.2020</b>                        | <b>07.09.2020</b>                        | <b>01.09.2020</b>   |
| Корректировка, %                                                |                                                                            | 0,00                                     | 0,00                                     | 0,00                                     | 0,00                |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется                                                               | 26 194,44                                | 15 913,13                                | 16 974,00                                | 28 290,00           |
| <b>Местоположение</b>                                           | <b>МО, Озерский р-н,<br/>вблизи г. Озеры, СНТ<br/>«Строитель», уч. 104</b> | <b>МО, г. Озеры, СНТ<br/>«Строитель»</b> | <b>МО, г. Озеры, СНТ<br/>«Строитель»</b> | <b>МО, г. Озеры, СНТ<br/>«Строитель»</b> | <b>МО, г. Озеры</b> |
| Корректировка, %                                                |                                                                            | 0,00                                     | 0,00                                     | 0,00                                     | 0,00                |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется                                                               | 26 194,44                                | 15 913,13                                | 16 974,00                                | 28 290,00           |
| <b>Площадь объекта, кв. м</b>                                   | <b>63,4</b>                                                                | <b>36</b>                                | <b>80</b>                                | <b>50</b>                                | <b>60</b>           |
| Корректировка, %                                                |                                                                            | 0,00                                     | 0,00                                     | 0,00                                     | 0,00                |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется                                                               | 26 194,44                                | 15 913,13                                | 16 974,00                                | 28 290,00           |
| <b>Этажность/тип конструкции дома</b>                           | <b>дерево</b>                                                              | <b>дерево</b>                            | <b>дерево/кирпич</b>                     | <b>дерево</b>                            | <b>дерево</b>       |
| Корректировка, %                                                |                                                                            | 0,00                                     | 0,00                                     | 0,00                                     | 0,00                |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется                                                               | 26 194,44                                | 15 913,13                                | 16 974,00                                | 28 290,00           |
| <b>Уровень отделки/<br/>наличие мебели</b>                      | <b>стандартная</b>                                                         | <b>стандартная</b>                       | <b>стандартная</b>                       | <b>стандартная</b>                       | <b>стандартная</b>  |
| Корректировка, %                                                |                                                                            | 0,00                                     | 0,00                                     | 0,00                                     | 0,00                |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется                                                               | 26 194,44                                | 15 913,13                                | 16 974,00                                | 28 290,00           |
| Весовые коэффициенты                                            |                                                                            | 0,2500                                   | 0,2500                                   | 0,2500                                   | 0,2500              |
| Взвешенная скорректированная цена, руб/кв.м                     |                                                                            | 6 548,61                                 | 3 978,28                                 | 4 243,50                                 | 7 072,50            |
| <b>Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.</b> |                                                                            |                                          |                                          |                                          | <b>21 842,89</b>    |
| <b>Рыночная стоимость, руб.</b>                                 |                                                                            |                                          |                                          |                                          | <b>1 384 839,38</b> |

| Показатель                          | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4  |
|-------------------------------------|---------------|----------|----------|----------|-----------|
| Рыночная стоимость округленно, руб. |               |          |          |          | 1 385 000 |

Таблица 59 Введенные поправки и расчет рыночной стоимости объекта по адресу: МО, Шаховской р-н, сп Степаньковское, дер. Брюханово, ул. Центральная, д. 14

| Показатель                                         | Объект оценки                                                                                   | Аналог 1                                                                           | Аналог 2                                                | Аналог 3                                            | Аналог 4                                               |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Цена предложения, руб./кв.м                        | определяется                                                                                    | 24 193,55                                                                          | 42 500,00                                               | 60 728,74                                           | 31 250,00                                              |
| <b>Объем передаваемых прав</b>                     | <b>собственность</b>                                                                            | <b>собственность</b>                                                               | <b>собственность</b>                                    | <b>собственность</b>                                | <b>собственность</b>                                   |
| Корректировка, %                                   |                                                                                                 | 0,00                                                                               | 0,00                                                    | 0,00                                                | 0,00                                                   |
| Скорректированная цена, руб./кв.м                  | определяется                                                                                    | 24 193,55                                                                          | 42 500,00                                               | 60 728,74                                           | 31 250,00                                              |
| <b>Финансовые условия</b>                          | <b>рыночные</b>                                                                                 | <b>рыночные</b>                                                                    | <b>рыночные</b>                                         | <b>рыночные</b>                                     | <b>рыночные</b>                                        |
| Корректировка, %                                   |                                                                                                 | 0,00                                                                               | 0,00                                                    | 0,00                                                | 0,00                                                   |
| Скорректированная цена, руб./кв.м                  | определяется                                                                                    | 24 193,55                                                                          | 42 500,00                                               | 60 728,74                                           | 31 250,00                                              |
| <b>Условия продажи</b>                             | <b>типичные</b>                                                                                 | <b>типичные</b>                                                                    | <b>типичные</b>                                         | <b>типичные</b>                                     | <b>типичные</b>                                        |
| Корректировка, %                                   |                                                                                                 | 0,00                                                                               | 0,00                                                    | 0,00                                                | 0,00                                                   |
| Скорректированная цена, руб./кв.м                  | определяется                                                                                    | 24 193,55                                                                          | 42 500,00                                               | 60 728,74                                           | 31 250,00                                              |
| <b>Снижение цены в процессе торгов</b>             | <b>рыночная стоимость</b>                                                                       | <b>цена предложения</b>                                                            | <b>цена предложения</b>                                 | <b>цена предложения</b>                             | <b>цена предложения</b>                                |
| Корректировка, %                                   |                                                                                                 | -5,70                                                                              | -5,70                                                   | -5,70                                               | -5,70                                                  |
| Скорректированная цена, руб./кв.м                  | определяется                                                                                    | 22 814,52                                                                          | 40 077,50                                               | 57 267,21                                           | 29 468,75                                              |
| <b>Дата продажи/<br/>Дата выставления на торги</b> | <b>14 сентября 2020 года</b>                                                                    | <b>24.08.2020</b>                                                                  | <b>25.08.2020</b>                                       | <b>13.09.2020</b>                                   | <b>13.09.2020</b>                                      |
| Корректировка, %                                   |                                                                                                 | 0,00                                                                               | 0,00                                                    | 0,00                                                | 0,00                                                   |
| Скорректированная цена, руб./кв.м                  | определяется                                                                                    | 22 814,52                                                                          | 40 077,50                                               | 57 267,21                                           | 29 468,75                                              |
| <b>Местоположение</b>                              | <b>МО, Шаховской р-н,<br/>сп Степаньковское,<br/>дер. Брюханово, ул.<br/>Центральная, д. 14</b> | <b>МО, Шаховская<br/>гор.округ, дер. Сте-<br/>паньково, ул. Про-<br/>мышленная</b> | <b>МО, Шаховская<br/>гор.округ, дер. Лев-<br/>киеве</b> | <b>МО, Шаховская гор.<br/>округ, дер. Татаринки</b> | <b>МО, Шаховская<br/>гор.округ, дер. Обу-<br/>хово</b> |

| Показатель                                                      | Объект оценки      | Аналог 1           | Аналог 2           | Аналог 3           | Аналог 4            |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Корректировка, %                                                |                    | 0,00               | 0,00               | 0,00               | 0,00                |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется       | 22 814,52          | 40 077,50          | 57 267,21          | 29 468,75           |
| <b>Площадь объекта, кв. м</b>                                   | <b>30,4</b>        | <b>62</b>          | <b>40</b>          | <b>24,7</b>        | <b>48</b>           |
| Корректировка, %                                                |                    | 10,00              | 0,00               | -3,00              | 5,00                |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется       | 25 095,97          | 40 077,50          | 55 549,19          | 30 942,19           |
| <b>Тип конструкции дома</b>                                     | <b>дерево</b>      | <b>дерево</b>      | <b>дерево</b>      | <b>дерево</b>      | <b>дерево</b>       |
| Корректировка, %                                                |                    | 0,00               | 0,00               | 0,00               | 0,00                |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется       | 25 095,97          | 40 077,50          | 55 549,19          | 30 942,19           |
| <b>Уровень отделки/наличие мебели</b>                           | <b>стандартная</b> | <b>стандартная</b> | <b>стандартная</b> | <b>стандартная</b> | <b>стандартная</b>  |
| Корректировка, %                                                |                    | 0,00               | 0,00               | 0,00               | 0,00                |
| Скорректированная цена, руб/кв.м                                | определяется       | 25 095,97          | 40 077,50          | 55 549,19          | 30 942,19           |
| Весовые коэффициенты                                            |                    | 0,2381             | 0,2857             | 0,2381             | 0,2381              |
| Взвешенная скорректированная цена, руб/кв.м                     |                    | 5 975,35           | 11 450,54          | 13 226,26          | 7 367,33            |
| <b>Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.</b> |                    |                    |                    |                    | <b>38 019,49</b>    |
| <b>Рыночная стоимость полного права собственности, руб.</b>     |                    |                    |                    |                    | <b>1 155 792,48</b> |
| Доля, %                                                         |                    |                    |                    |                    | 0,50                |
| Скидка, %                                                       |                    |                    |                    |                    | 39,00               |
| <b>Рыночная стоимость доли, руб.</b>                            |                    |                    |                    |                    | <b>352 516,71</b>   |
| <b>Рыночная стоимость доли округленно, руб.</b>                 |                    |                    |                    |                    | <b>353 000</b>      |

Величина рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости представлена в таблице:

Таблица 60. Рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости

| № п/п | Объект            | Адрес                                                                               | Площадь, кв.м | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|
| 1     | Квартира          | МО, гор. округ Мытищи, дер. Бородино, ул. Малая Бородинская, д. 1, корп. 3, кв. 264 | 40,90         | 5 592 000                |
| 2     | Квартира          | МО, Люберецкий р-он, г. Люберцы, пос. Калинина, д. 49, корп.1, кв. 46               | 53,40         | 6 950 000                |
| 3     | Квартира          | МО, Пушкинский р-он, г.п. Зеленоградский, ул. Зеленый город, д.4, кв. 63            | 38,40         | 2 635 000                |
| 4     | 1/2 в квартире    | г. Москва, ул. Нежинская, д.1, корп. 2, кв. 96                                      | 80,30         | 9 137 000                |
| 5     | 1/2 в квартире    | МО, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Октябрьская, д. 6, кв. 58              | 80,30         | 1 218 000                |
| 6     | 1/2 в квартире    | МО, Волоколамский р-н, с/п Чисменское дер. Нелидово, д. 12, кв. 8                   | 33,40         | 410 000                  |
| 7     | 1/4 в квартире    | МО, Волоколамский р-н, г. Волоколамск, пер. Ново-Солдатский, д. 5А, кв. 38          | 103,30        | 930 000                  |
| 8     | 1/6 в квартире    | МО, Шатурский р-н, п. Шатурторф, ул. Школьная, д. 4, кв. 5а                         | 50,30         | 190 000                  |
| 9     | Земельный участок | МО, Талдомский р-н, СК «Радуга», севернее дер. Гусенки, уч. 151                     | 1 217,00      | 400 000                  |
| 10    | Нежилое здание    | МО, Талдомский р-н, СК «Радуга», севернее дер. Гусенки, уч. 151                     | 48,00         |                          |
| 11    | Коттедж           | МО, гор.округ Наро-Фоминский, дер. Сырьево, СНТ «Радуга», д. 21                     | 119,10        | 7 208 000                |
| 12    | Коттедж           | МО, Озерский р-н, вблизи г. Озеры, СНТ «Строитель», уч. 104                         | 63,40         | 1 385 000                |
| 13    | 1/2 в здании      | МО, Шаховской р-н, сп Степаньковское, дер. Брюханово, ул. Центральная, д. 14        | 30,40         | 353 000                  |
|       |                   | <b>ИТОГО:</b>                                                                       |               | <b>36 408 000</b>        |

## Согласование результатов

Оценщик для получения итоговой величины стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки<sup>11</sup>.

В рамках настоящего отчета для оценки объектов недвижимости применялся только сравнительный подход. Затратный и доходный подход не использовались (см. раздел «Описание примененных подходов к оценке и обоснование отказа от использования»). Согласования не проводится. Результаты оценки представлены в таблицах.

Таблица 61. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости объектов из состава объекта оценки

| Подход к оценке                            | Стоимость в рамках подхода, руб.       | Удельный вес подхода, % | Взвешенный результат, руб. |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Сравнительный                              | 36 408 000                             | 100                     | 36 408 000                 |
| Затратный                                  | Имеет обоснованный отказ от применения | –                       | –                          |
| Доходный                                   | Имеет обоснованный отказ от применения | –                       | –                          |
| Итоговая величина рыночной стоимости, руб. |                                        |                         | 36 408 000                 |

<sup>11</sup> П.24 ФСО №1

## Выводы и заключения

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки – объектов недвижимости, принадлежащих Невмятуллину Надиру Хасяновичу, по состоянию на дату оценки – 14 сентября 2020 года, после округления составляет **36 408 000 (тридцать шесть миллионов четыреста восемь тысяч) рублей, НДС не облагается.**

В соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации объект оценки как реализация жилых помещений НДС не облагается. Указанная величина рыночной стоимости может быть использована для целей оценки, указанных в настоящем Отчете.

Индивидуальный  
предприниматель

Оценщик



С.А. Крутькова

П.С. Богомазова

## Заявление о качестве оценки

Настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298 и 299 от 20 мая 2015 года, «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умения, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

## Список использованных нормативных документов и справочно-методической литературы

### Список нормативных документов<sup>12</sup>

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Приказ Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
4. Приказ Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
5. Приказ Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
6. Приказ Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Международные Стандарты Оценки (МСО-2005).

### Список справочно-методической литературы

1. Айгинин А.А. Экономика недвижимости. Конспект лекций – М.: ИВАКО Аналитик, 2007.
2. Галушка А.С., Болдырев В.С., Болдырев А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости – М.: 1998.
3. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости – М.: ИД Филинь, 1999.
4. Гранова И.В. Оценка недвижимости: учебное пособие – М.: Приор, 2001.
5. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001.
6. Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов – М.: ИНФРА, 1997.
7. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: Дело, 1998.
8. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Федотовой М.А. – М.: КНОРУС, 2007.
9. Киселев С.В. Пособие по оценке недвижимости – М.: Изд. АКХ МЖКХ, 1993.

---

<sup>12</sup> В редакциях, действующих по состоянию на дату оценки

10. Галасюк В. В., Галасюк В. В. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного срока экспозиции. - Украина.: Консалтинговая группа «Каупервуд», 2007 (публикация на сайте <http://www.appraiser.ru>).
11. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А. — М.: Финансы и статистика, 2002.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Рутгайзера В. М. — М.: Дело, 1998.
13. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Республиканское управление технической инвентаризации — М.: 1995.
14. Рекомендации по оценке состояния и усилению конструкций промышленных зданий и сооружений — М.: ЦНИИСК, 1989.
15. Рекомендации по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения — М., Ростехинвентаризация, 1991.
16. Ринопль — Сараюси Ф.Б. Основы оценочной деятельности: учебное пособие — М.: Приор, 2001.
17. Система нормирования в проектом комплексе. Сборник базовых показателей по стоимости строительства, эксплуатационным затратам и объемам выпуска продукции для использования при разработке бизнес - планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции. — МРР.
18. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости — СПб.: Технобалт, 1995.
19. Типовые методические рекомендации по планированию и учету себестоимости строительных работ, утвержденные Минстроем России № БЕ-11-260/7 от 04.12.95 г., согласованные с Минэкономки и Минфином России 28.11.95г.
20. Федотова М.А., Петров В.И. Оценка недвижимости: конспект лекций — М.: Финансовая Академия при Правительстве РФ. Институт профессиональной оценки, 2001.
21. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: учебное пособие — М.: 1994.
22. Справочник С.А. Табакова, В.М. Дидковский, А.В. Дидковская. "Общественные здания". Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика».-М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®» 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.).
23. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве. Итоги за 3 квартал 2016 года», выпуск 97 — КО-ИНВЕСТ.

## **Приложение 1**

---

Копии документов оценщика