

ОТЧЕТ № 288/1

об оценке квартиры

Адрес: г Москва, ул Студенческая, д 31, кв 16

Дата определения стоимости: 17.04.2026

Заказчик: финансовый управляющий Сутормин Дмитрий Викторович

Исполнитель: ООО ИСОН

Дата составления: 20.04.2026

Томск • 2026

Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки	8
3.2	Определение физического износа здания	12
3.3	Место расположения Объекта оценки	13
3.4	Фотоматериалы	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	15
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	16
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	17
6.1	Основные этапы процесса оценки	17
6.2	Основные понятия и терминология	17
6.3	Выбор подходов к оценке	18
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 23	
7.1	Выбор объектов-аналогов	23
7.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов	25
7.3	Обоснование корректировок	26
7.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	43
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	45
9	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	46
10	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	47
	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	49
	Приложение 2. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА	54
	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	60

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира 112,50 кв. м), расположенное по адресу: г Москва, ул Студенческая, д 31, кв 16
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (квартира 112,50 кв. м), расположенное по адресу: г Москва, ул Студенческая, д 31, кв 16 Кадастровый/условный номер: 77:07:0007002:3334
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены:
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами:
Наличие ограничений (обременений)	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для проведения сделки купли-продажи
Предпосылки стоимости	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами; предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование (п. 17 ФСО № 9).
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	17.04.2026
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разд. II ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разд. III ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть применен только для целей обоснования стоимости при продаже, Отчет не может быть скопирован полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут быть опубликованы для иных целей
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Органы судопроизводства
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа, в рублях Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые данные переданы Заказчиком в день заключения договора

Параметр	Значение
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта проводится оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: "СМАО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО ИСОН, ИНН 4207040381 ОГРН 1024200693494 от 4.11.2002г.
Место нахождения Исполнителя	634050, г.Томск, ул. Алексея Беленца, д. 11/1 оф 2
Почтовый адрес Исполнителя	634050, г.Томск, ул. Алексея Беленца, д. 11/1 оф 2
Контактная информация	Тел./факс 89138034477, email: gvozdevmn@gmail.com
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Деятельность ООО «ИСОН», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 5 000 000 руб. Страховой полис ЗАО «МАКС» 32/125-4987228 с 23.12.2025 г. по 22.12.2026 г.
Оценщик	Гвоздев Михаил Николаевич Почтовый адрес Оценщика: 634050, г. Томск, ул. Алексея Беленца 11/1. 1 подъезд, офис №2 Трудовой договор: № 1 от 08.04.2008 E-mail: gvozdevmn@gmail.com Номер контактного телефона: 89138034477
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №378323 от 31.01.2002г. Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Стаж в области оценочной деятельности	С 23.05.1997
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" 036861-1 Дата выдачи аттестата: 20.05.2024
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	"СМАО"(г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, этаж 53, пом. 2), дата вступления 01.02.2008, дата выдачи св-ва 01.02.2008, номер в реестре СРО 1790
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО "МАКС", страховой полис №32/125-4986997, страховая сумма: 10 000 000 рублей, дата выдачи: 17.12.2024, срок действия полиса: с 23.12.2024 по 22.12.2025
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	финансовый управляющий Сутормин Дмитрий Викторович
Реквизиты Заказчика	Паспорт: серия ****, номер *****, выдан - ***. Адрес регистрации: ***

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира 112,50 кв. м), расположенное по адресу: г Москва, ул Студенческая, д 31, кв 16
Адрес по ФИАС	г Москва, ул Студенческая, д 31, кв 16
Кадастровый/условный номер	77:07:0007002:3334
Правообладатели оцениваемого имущества	Демкив Виктор Романович, Право собственности, Доля: 1/1
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Дата осмотра/фотофиксации	17.04.2026
Дата оценки	17.04.2026
Период проведения оценки	С 17.04.2026 по 20.04.2026
Основание для проведения оценки	Договор № 288 от 16.04.2026
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результат оценки может быть применен только для целей обоснования стоимости при продаже
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 44 051 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	44 051 000 (сорок четыре миллиона пятьдесят одна тысяча) рублей

Оценщик

Гвоздев Михаил Николаевич

Генеральный директор

Гвоздев Михаил Николаевич



2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки Оценщик не проводил проверку подлинности предоставленной информации, оценщик исходил из правдивости и точности всех предоставленных данных. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной информации.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными на основании проведенного Оценщиком анализа предоставленных данных.
7. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
8. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки НДС не учитывается.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
11. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
12. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
13. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является квартира, расположенная на 4-м этаже дома по адресу: г Москва, ул Студенческая, д 31, кв 16, кадастровый/условный номер 77:07:0007002:3334.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	ЗАО
Район города	Дорогомилово
Ближайшее шоссе	Кутузовский проспект — 250 м
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшая станция метро	«Студенческая»
Расстояние от метро	350 м
Ближайшая остановка общественного транспорта	Студгородок
Расстояние до остановки общественного транспорта	500 м
Расстояние до МКАД	10 км

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	жилая и административная недвижимость	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Водоем	Есть
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	школа, детский сад, поликлиника, торговый центр, супермаркет, дом культуры	
Экологическая обстановка	Благоприятная	
Престижность района	Высокая	
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	250000	
Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная на придомовой территории	
Ликвидность	Высокая	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	3	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда		
Наименование жилого комплекса	Студенческая 31	
Год постройки дома	1937	
Год последнего капитального ремонта	Не производился	
Группа капитальности	I	
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных	
Физический износ здания, %	59 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	1-511	
Тип фундамента	Железобетонный	
Этажность дома	6	
Материал стен	Кирпич	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Состояние кровли	Хорошее	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: mos.ru	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: mos.ru	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	4
Количество квартир на этаже	4
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	Нет данных
Площадь Объекта оценки, кв. м	112,50 (по данным Выписки из ЕГРН от 05.10.2023)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Площади комнат, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Балкон (по данным Выписки из ЕГРН от 05.10.2023)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (по данным Выписки из ЕГРН от 05.10.2023)
Вид из окна	Во двор и на улицу

Описание Объекта оценки	
Высота потолков, м	2,50
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Нет данных	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Присутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Газовая	
Сантехника/состояние	Стандарт/Хорошее	
Обустройство кухни	Стандарт	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Нет
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Нет
	Другое	—

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	нет данных
Потолок	нет данных
Стены	нет данных
Окна	нет данных
Входная дверь / внутренние двери	нет данных / нет данных
Общее состояние	Хорошее состояние
Необходимые ремонтные работы	состояние объекта оценки принято хорошим, соответствующим массовому состоянию аналогичных объектов

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Демкив Виктор Романович
Вид права	Право собственности, Доля: 1/1
Обременения	Не зарегистрировано
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической	Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ

Описание планировки Объекта оценки	
документации	

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика, фотовидеоматериалы

3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

Неустранимый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = EA / (EA + RL),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((YO - YB) / 2 + YA - YO) * 100 / NL$$

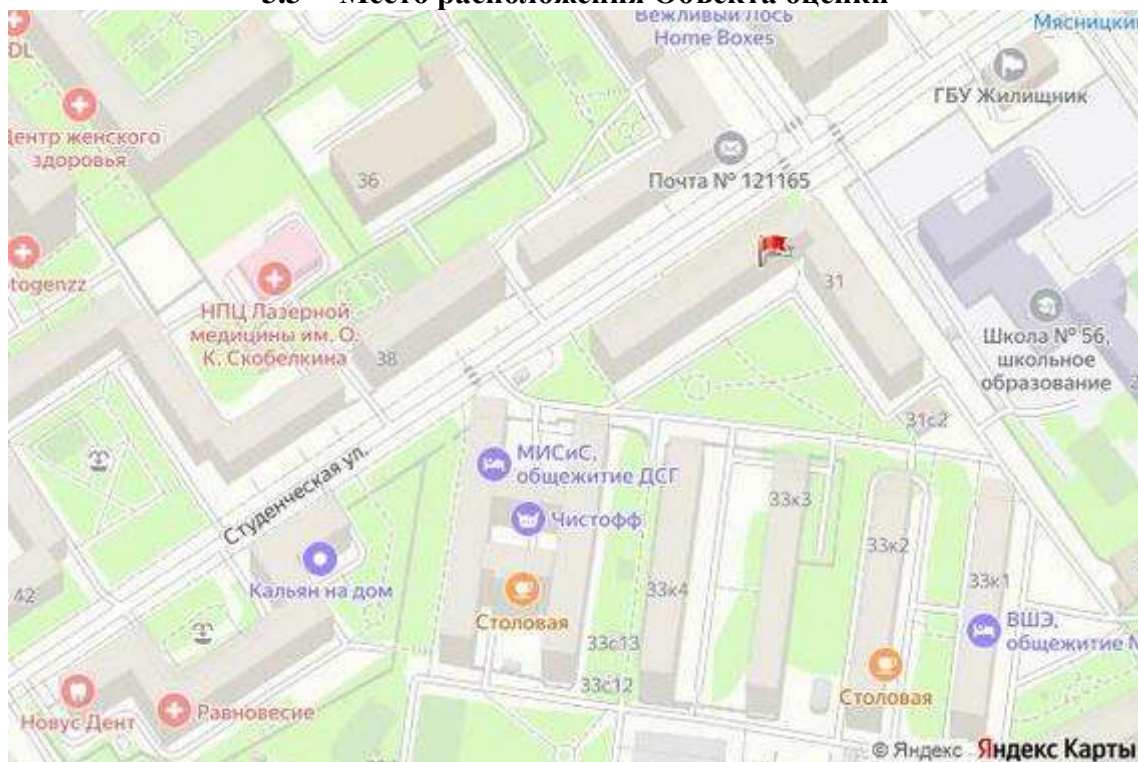
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	61	89	59%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 59%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	г Москва, ул Студенческая, д 31, кв 16	Объект оценки

3.4 Фотоматериалы

1. Фотофиксация объекта оценки



2. Фотофиксация объекта оценки



3. Фотофиксация объекта оценки



4. Фотофиксация объекта оценки



5. Фотофиксация объекта оценки



6. Фотофиксация объекта оценки



7. Фотофиксация объекта оценки



8. Фотофиксация объекта оценки



4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Анализ рынка жилой недвижимости ЗАО г. Москвы за январь–февраль 2026 г.

Западный административный округ (ЗАО) традиционно относится к числу наиболее престижных и устойчивых рынков жилой недвижимости Москвы. Территория округа характеризуется высокой долей объектов бизнес- и премиум-класса, развитой инфраструктурой, благоприятной экологической обстановкой, а также ограниченным объемом нового строительства.

В начале 2026 года рынок округа находится в стадии ценовой стабилизации при одновременном снижении покупательской активности. Средняя стоимость жилья на вторичном рынке составляет порядка 325–330 тыс. руб./кв.м, на первичном рынке — около 700–770 тыс. руб./кв.м.

Рынок ЗАО является неоднородным и условно делится на несколько ценовых зон.

К наиболее дорогим относятся районы Раменки, Дорогомилово и Крылатское. Данные территории характеризуются высокой престижностью, близостью к центру города, современной застройкой и развитой социальной инфраструктурой. Стоимость квартир на вторичном рынке здесь составляет в среднем 380–550 тыс. руб./кв.м, а в новостройках достигает 700 тыс. – 1,2 млн руб./кв.м и выше. В рассматриваемый период отмечается слабая динамика цен в пределах 0–1%, при этом наблюдается снижение ликвидности и увеличение сроков экспозиции, особенно в высокобюджетном сегменте.

Среднеценовой сегмент представлен районами Фили-Давыдково, Филёвский Парк и Проспект Вернадского. Для них характерна смешанная застройка, сочетающая советский жилой фонд и современные жилые комплексы, а также хорошая транспортная доступность. Уровень цен на вторичном рынке находится в диапазоне 300–420 тыс. руб./кв.м, на первичном — 600–850 тыс. руб./кв.м. Именно данные районы формируют основную долю сделок в округе, поскольку сочетают относительно доступный уровень цен и приемлемое качество жилья. Спрос здесь остается умеренно устойчивым, а ценовая динамика близка к нулевой.

К более доступным относятся районы Солнцево, Ново-Переделкино, Внуково и частично Очаково-Матвеевское. Они характеризуются удаленностью от центральной части города и преобладанием типовой жилой застройки. Стоимость вторичного жилья составляет в среднем 230–310 тыс. руб./кв.м, а первичного — 480–680 тыс. руб./кв.м. В данных районах спрос наиболее чувствителен к условиям ипотечного кредитования. В начале 2026 года наблюдается стагнация цен при сохранении интереса к новостройкам как более современному и функциональному жилью.

В целом по округу можно отметить выравнивание ценовой динамики: в январе–феврале 2026 года изменения стоимости в большинстве районов находились в пределах от –1% до +1%, что свидетельствует о переходе рынка в фазу стабилизации. Одновременно фиксируется снижение количества сделок и увеличение сроков экспозиции объектов, что указывает на ослабление спроса.

При этом ограниченное предложение, особенно в сегменте нового строительства и в центральных районах округа, продолжает оказывать поддержку ценам и сдерживает их снижение. В результате формируется ситуация, при которой рынок характеризуется высоким уровнем цен при относительно низкой активности покупателей.

Таким образом, рынок жилой недвижимости ЗАО г. Москвы в январе–феврале 2026 года демонстрирует выраженную дифференциацию по районам: от наиболее дорогих (Раменки, Дорогомилово) до более доступных (Солнцево, Внуково). Основной объем спроса сосредоточен в среднеценовом сегменте, тогда как премиальные объекты реализуются медленнее. В целом рынок находится в стадии стагнации при сохранении высокой стоимости жилья, обусловленной ограниченным предложением.

5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Учитывая юридическую разрешенность, финансовую оправданность, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого помещения.

6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

6.2 Основные понятия и терминология

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Заданием на оценку Оценщиком определялась ликвидационная стоимость Объекта оценки. При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1 – 2	3 – 6	7 – 18

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

6.3 Выбор подходов к оценке

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

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

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

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

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

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

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

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

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

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду нетипично на рынке. Большая доля таких объектов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

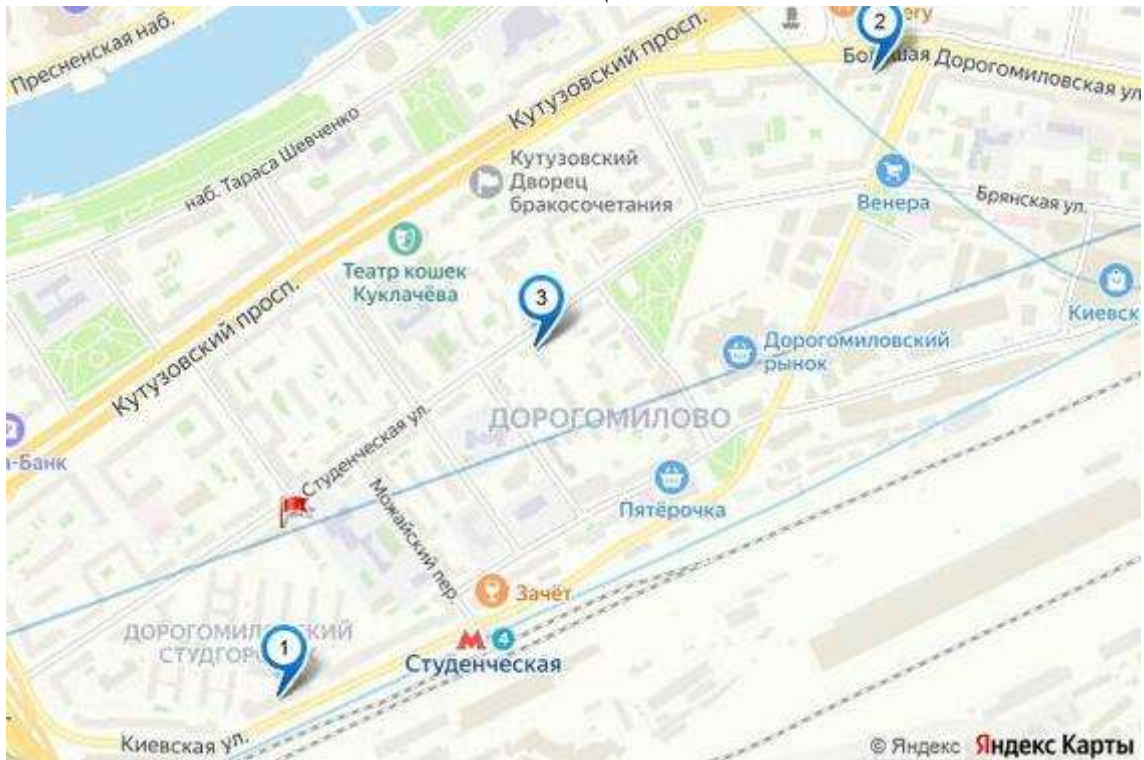
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов, представленных к продаже в районе расположения объекта оценки. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым помещением.

Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	г Москва, ул Киевская, д 22	г Москва, ул Большая Дорогомиловская, д 7	г Москва, ул Студенческая, д 19 к 1
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/flat/325266018/	https://www.cian.ru/sale/flat/322338328/	https://www.cian.ru/sale/flat/322857936/
Цена предложения, руб.	45 000 000	38 400 000	44 250 000
Цена за 1 кв. м, руб.	401 070	468 864	417 453
Вид сделки	-	-	-
Населенный пункт	Москва	Москва	Москва
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этаж	-	-	-
Наличие мебели/техники	-	-	-
Площадь, кв. м	112,20	81,90	106,00
Сан. узел	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Высота потолков	2,5	2,5	2,5
Летние помещения	Балкон	Балкон	Балкон
Расположение окон	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние

7.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	г Москва, ул Студенческая, д 31, кв 16	Объект оценки
1	г Москва, ул Киевская, д 22	1
2	г Москва, ул Большая Дорогомиловская, д 7	2
3	г Москва, ул Студенческая, д 19 к 1	3

7.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижим ости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 1	По регионам 2		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичног о рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичног о рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Квартиры вторичног о рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичног о рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первично го рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
6	Квартиры первичног о рынка	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93

	общей площадью 100 кв.м. и более						
7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

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

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

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

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3826-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2025>

Корректировка на вид сделки.

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города. Величина корректировки составляет от 3 до 5% в зависимости от сложности Альтернативы.

Корректировка на материал стен дома.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Тип многоквартирного	Характеристика конструкций и	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
----------------------	------------------------------	----------------	-----------------	------------------

жилого дома	элементов здания			
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	1,00	0,96
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,88	0,98	0,92
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,49	0,69	0,58

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3830-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-na-01-07-2025-goda>

Корректировка на этаж.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	0,97
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,99	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую	1,01	1,06	1,03

	недвижимость			
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,7%	12,9%	9,3%

Примечание:

1. Для квартир с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые") необходимо учитывать также корректировки "на Вид из окон квартиры".

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

*- или с 3-го этажа – для зданий с первым этажом коммерческого назначения.

** - в многоквартирных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего), не выявлено. Корректировка на этаж - 1,0.

*** - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена иногда увеличиваться в пределах верхней границы.

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3821-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-07-2025-goda>

Корректировка на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

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

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

S– общая площадь квартиры, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (R2=0,703) выявило коэффициент торможения n = -0,11. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3817-na-obschchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>

Корректировка на площадь кухни.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, санузел, лоджия/балкон), отличающихся площадью кухни.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	0,98	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,04	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,02	1,06	1,04

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3813-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>

Корректировка на сан. узел.

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,97	0,99	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда	0,87	0,92	0,90

	санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")			
--	--	--	--	--

* - учитывается сопоставимость (аналогичность) объектов.

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3811-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-na-01-07-2025-goda>

Корректировка на высоту потолков.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Высоту помещений (расстояние от уровня чистого пола до поверхности потолка) - определяются как отношения удельных рыночных цен квартир с разной высотой.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, класс качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся высотой потолка.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Высота потолка около 2,5 метров			1,00
2	Высота потолка с 2,7 до 2,9 метра	1,01	1,03	1,02
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,01	1,06	1,03
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,01	1,05	1,03

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3818-na-vysotu-potolkov-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>

Корректировка на летние помещения.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон	0,95	1,00	0,98

	незастекленный (отсутствие балкона / наличие)			
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,02	1,01
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (п.4 * п.1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (п.1 * п.1)$

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3814-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>

Корректировка на вид из окна.

Отношения удельных рыночных цен квартир, отличающихся видом из окон (на улицу или во двор).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт,

общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся видом из окон.

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,91	0,99	0,96
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,02	1,06	1,04

1. Для квартир расположенных на разных этажах необходимо учитывать также корректировки "на Этаж расположения квартиры".

2. Если сравниваются квартиры п.2 и п.3, то корректировка определяется из соотношения соответствующих коэффициентов: п.3 и п.2.

3. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3820-na-vid-iz-okon-kvartiry-na-01-07-2025-goda>

Корректировка на местоположение.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Местоположение в больших, крупных и крупнейших городах - отношение удельных рыночных цен квартир в разных городских зонах к удельным рыночным ценам аналогичных квартир в административно-культурном, историческом центре города.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся местоположением.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Административно-культурный, исторический центр города Характери			1,00

	<p>зуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории</p>			
2	<p>Центр массовой розничной торговли города</p> <p>Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории</p>	0,82	0,93	0,88
3	<p>Административные центры городского округа, городского</p>	0,77	0,94	0,86

	<p>района Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории</p>			
4	<p>Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города</p> <p>Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов,</p>	0,82	0,93	0,88

	ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной обеспеченностью или наличием метро, престижностью проживания			
5	Спальные районы города, граничащие к пригороду Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием необходимых объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков	0,54	0,71	0,63
6	Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской, общественной застройки и объектов	0,46	0,66	0,57

	многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков			
7	Квартиры в домах, расположенных на первой улице от береговой полосы курортных городов, по сравнению с квартирами в домах, расположенных на других улицах этого населенного пункта	1,04	1,16	1,10

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3827-na-mestopolozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-na-01-07-2025-goda>

Корректировка на наличие мебели/техники.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и	1,01	1,06	1,04

	техникой хорошем новом состоянии	в или		
--	--	----------	--	--

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3832-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-07-2025-goda>

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

Таблица 7.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -5000	от -9000	от -14000	от -20000	от -26000
Под чистовую отделку	от 5000	от 0	от -4000	от -9000	от -15000	от -21000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 9000	от 4000	от 0	от -5000	от -11000	от -17000
Хорошее состояние	от 14000	от 9000	от 5000	от 0	от -6000	от -12000
Отличное (евроремонт)	от 20000	от 15000	от 11000	от 6000	от 0	от -6000
Ремонт премиум класса	от 26000	от 21000	от 17000	от 12000	от 6000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: в квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установка сантехники, дверей, пластиковых окон. Для вторичного рынка недвижимости: квартиры, в которых удалена старая отделка. Данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" - это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлен под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Квартира пригодна для жилья, но без ремонта, сделанного с применением современных качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Также к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика, в котором использованы недорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире. Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признакам являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся под 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производят монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. Утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

7.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

44 050 950 (сорок четыре миллиона пятьдесят тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки					
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3	
Адрес	г Москва, ул Студенческая, д 31, кв 16	г Москва, ул Киевская, д 22	0,0%	г Москва, ул Большая Дорогомиловская, д 7	0,0%	г Москва, ул Студенческая, д 19 к 1	0,0%
Цена предложения, руб.	—	45 000 000		38 400 000		44 250 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	401 070		468 864		417 453	
Уторговывание	—	-7,0%		-7,0%		-7,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	372 995		436 044		388 231	
Вид сделки	Чистая продажа	—	0,0%	—	0,0%	—	0,0%
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%
Этаж	4	—	0,0%	—	0,0%	—	0,0%
Наличие мебели/техники	—	—	0,0%	—	0,0%	—	0,0%
Площадь, кв. м	112,50	112,20	0,0%	81,90	-3,4%	106,00	-0,7%
Санузел	Раздельный	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%
Высота потолков	2,5	2,5	0,0%	2,5	0,0%	2,5	0,0%
Летние помещения	Балкон	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%
Расположение окон	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	0,0%	Во двор и на улицу	0,0%	Во двор и на улицу	0,0%
Общая процентная поправка		-7,0%		-10,4%		-7,7%	
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	0	Хорошее состояние	0	Хорошее состояние	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		372 995		420 103		385 309	
Весовые коэффициенты		0.375		0.3125		0.3125	
		Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.				391 564	
		Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.				44 050 950	

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе проведения оценки были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. В результате анализа Оценщик обоснованно выбирает результат, полученный при использовании сравнительного подхода, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	44 050 950	1,0	44 051 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО ИСОН

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г Москва, ул Студенческая, д 31, кв 16, составляет: 44 051 000 (сорок четыре миллиона пятьдесят одна тысяча) рублей

9 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

10 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных:

- Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>
- <https://www.cian.ru/sale/flat/325266018/>
- <https://www.cian.ru/sale/flat/322338328/>
- <https://www.cian.ru/sale/flat/322857936/>
- mos.ru
- <http://maps.yandex.ru>

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: "СМАО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

01 февраля 2008 года
дата включения в реестр

1790
№ согласно реестру

Гвоздев Михаил Николаевич

паспорт 6902 544566, выдан Ленинским РОВД
г. Томска 26.09.2002 г., код подразделения 702-002,
зарегистрирован: г. Томск, пр. Мира, д. 3, кв. 133

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н. Вабичева

Created by Universal Document Converter

**ДОГОВОР № 32/125-4986997
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

г. Томск

«17» декабря 2024 г.

Настоящий Договор страхования заключен между Страховщиком и Страхователем на основании Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.2014 №262-ОД(А) (далее – Правила страхования) (приложение №1) и Заявления на страхование (приложение №2), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК:	Акционерное общество «Московская акционерная страховая компания» (АО «МАКС») Лицензия Банка России СИ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru 115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.50, тел. (495) 730-11-01, (495) 276-00-10
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ф.И.О.: Гвоздев Михаил Николаевич Дата рождения: «07» октября 1977 г. Адрес: Томская область, г. Томск, пр. Мира, 13/3-29 тел.: (3822) 51-22-03 Паспорт: серия и номер: _____ выдан: ?
ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:	обязанность Страховщика за обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям), причиненный вследствие этого события ущерб (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной настоящим Договором страховой суммы.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиям) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная):	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.
ФРАНШИЗА (безусловная):	Не установлена
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «23» декабря 2024 г. по «22» декабря 2025 г. Страхование, обусловленное настоящим Договором (обязательства Страховщика по выплате страхового возмещения), распространяется на страховые случаи, произошедшие не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 500,00 (Четыре тысячи пятьсот) рублей. уплачивается: одновременно, в срок до «20» декабря 2024 г.
<p>Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров состоит в направлении письменной претензии Стороне, нарушившей свои обязанности по настоящему Договору. Письменный ответ на претензию должен быть отправлен Стороне, заявившей претензию, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения претензии.</p> <p>При исполнении настоящего Договора страхования Страховщик и Страхователь руководствуются Правилами страхования, положениями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации. Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.</p>	
СТРАХОВЩИК: Директор Филиала АО «МАКС» в г. Томске (подпись) _____ М.П. _____	СТРАХОВАТЕЛЬ: С Правилами страхования ознакомлен и согласен. (подпись) _____ М.П. _____
(Трофимова Л.А.) (Ф.И.О. представителя Страховщика) «17» декабря 2024 г.	(Гвоздев М.Н.) (Ф.И.О. Страхователя) «17» декабря 2024 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 036861-1

« 20 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Гвоздеву Михаилу Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » мая 2024 г. № 348

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 20 » мая 2027 г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 121



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 378323

Настоящий диплом выдан
Своздеву
Михайлу Николаевичу
в том, что он(а) с **01 августа 2001** по **31 января 2002** г.
прошел(а) профессиональную подготовку в (на) **Алтайском**
государственном техническом
университете им. И.И.Долгунова
по программе **"Оценка**
стоимости

предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от **31 января 2002** г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) **Своздева**

Михайла Николаевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки**
стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии
С.В. Шибанов

Ростов (пригород) **01.02.2002**
г. **Сурнаул** № **2002**

Мин. Ростова, 2002



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ» (АО «МАКС»)
Лицензия СИ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru
115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 50, тел. (495) 730-11-01, 276-00-10
Филиал АО «МАКС» в г. Томске
Адрес 634009, г. Томск, пер. Совпартишкольный, 3 тел. (3822) 511-750

ПОЛИС № 32/125-4987001
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение факта заключения между Страхователем и Страховщиком Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от «17» декабря 2024 г. № 32/125-4987001 на условиях Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.2014 г. № 262-ОД(А).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Наименование: Общество с ограниченной ответственностью Региональный центр «Профоценка» (ООО РЦ «Профоценка») Адрес: 634050, г. Томск, ул. Беленца, 11/1, оф. №2 ИНН 7017007857 / КПП 701701001 тел.: (3822) 51-22-03 Банковские реквизиты: р/сч 40702810600000000507 в ф-ле ГПБ (АО) в г. Томске, к/сч 30101810800000000758, БИК 046902758
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоящих со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком
СТРАХОВАЯ СУММА (НЕАГРЕГАТНАЯ):	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «23» декабря 2024 г. по «22» декабря 2025 г.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	28 000,00 (Двадцать восемь тысяч) рублей страховая премия внесена «16» декабря 2024 г.
ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:	Директор Филиала АО «МАКС» в г. Томске Трофимова Л.А. (должность, ФИО) М.П. (подпись)
ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА:	«17» декабря 2024 г.



Приложение 2. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА

Данные Росреестра

Лист 2

	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	22.04.2010	
		номер государственной регистрации:	50-50-28/026/2010-250	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 02.02.2004 Декларация об объекте недвижимого имущества, выдан 01.04.2010	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:28:0050205:149-50/125/2022-3
		2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:28:0050205:149-50/123/2020-2
		2.3.3	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	50:28:0050205:149-50/028/2018-1
2.3.4	вид:	Ипотека		
	номер государственной регистрации:	50-50-28/115/2014-435		
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:28:0050204:49	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Домодедовский, д. Заболотье, дом 77.	
		Площадь:	905	
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.11.2010	
		номер государственной регистрации:	50-50-28/061/2010-279	
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, выдан 16.10.2010	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Данные Росреестра

Лист 3

	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:28:0050204:49-50/125/2022-2
	3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:28:0050204:49-50/123/2020-1
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:28:0050205:9
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для садоводства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Домодедовский, д. Заболотье, владение "СНТ "Амарант", участок 32.
		Площадь:	600
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.02.2004
		номер государственной регистрации:	50-01/28-04/2004-183
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 02.02.2004
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:28:0050205:9-50/125/2022-3
	4.3.2	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	50:28:0050205:9-50/028/2018-1
	4.3.3	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	50-50-28/115/2014-433

полное наименование должности			инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 00B805B7401CB4D2B1576ACD542108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Данные Росреестра

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области
полное наименование органа регистрации прав

05.10.2023г.

№ КУВИ-001/2023-226701274

На основании запроса от 05.10.2023, поступившего на рассмотрение 05.10.2023, сообщаем, что правообладателю Лемкин Виктор Романович; дата рождения: 19.02.1973;

; адрес места жительства или места пребывания:

142032, Московская область, г. Домодедово, д. Заболотье, д. 77., в период с 01.01.2005 по 05.10.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:28:0000000:20149
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Московская область, г. Домодедово, д. Заболотье, д. 77
		Площадь:	61.8
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/2
		дата государственной регистрации:	10.11.2010
		номер государственной регистрации:	50-50-28/061/2010-280
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, выдан 16.10.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:28:0000000:20149-50/125/2022-4
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:28:0000000:20149-50/123/2020-3
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:28:0050205:149
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Московская область, Домодедовский район, СНТ "Амарант", д.32
		Площадь:	65.4

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 00B805B7401CB4E02B576ACD542108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Данные Росреестра

Лист 4

5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:28:0050205:148	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Домодедово, деревня Заболотье, территория СНТ Амарант, дом 32	
		Площадь:	310.6	
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	22.04.2010	
		номер государственной регистрации:	50-50-28/026/2010-249	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 02.02.2004 Декларация об объекте недвижимого имущества, выдан 01.04.2010	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		5.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:28:0050205:148-50/125/2022-3
		5.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:28:0050205:148-50/123/2020-2
		5.3.3	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	50:28:0050205:148-50/028/2018-1
		5.3.4	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50-50-28/115/2014-434			
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	67:18:0020201:1742	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства	
		Местоположение:	Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский район, Дивасовское сельское поселение, деревня Рагулино	
		Площадь:	72000 +/- 2348	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B805B7401CB4D2B1576ACD5421108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Данные Росреестра

Лист 5

	6.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/2	
		дата государственной регистрации:	11.07.2013	
		номер государственной регистрации:	67-67-01/222/2013-176	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 24.06.2013, заключенный в г.Смоленске	
	6.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		6.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	67:18:0020201:1742-67/056/2020-2
		6.3.2	вид:	Арест
номер государственной регистрации:	67:18:0020201:1742-67/056/2018-1			
7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:06:0002018:4072	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Котловка, улица Ремизова, дом 15, корпус 1, квартира 15	
		Площадь:	34.8	
	7.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	18.04.2014	
		номер государственной регистрации:	77-77-06/227/2014-537	
		основание государственной регистрации:	Договор купли продажи квартиры, выдан 08.04.2014	
		дата государственной регистрации прекращения права:	06.04.2018	
	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
8	8.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:07:0007002:3334	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Москва, Дорогомилово, ул. Студенческая, д. 31, кв. 16	
		Площадь:	112.5	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B096B7401CB4D2B1576ACD542108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Данные Росреестра

Лист 6

	8.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.04.2012
		номер государственной регистрации:	77-77-20/059/2012-917
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств, выдан 22.03.2012
	8.3	дата государственной регистрации прекращения права:	12.07.2017
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	8.3.1	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-05/299/2014-785
	8.3.2	вид:	Ипотека в силу закона
номер государственной регистрации:		77-77-20/059/2012-918	
9	Получатель выписки		Сутормин Дмитрий Викторович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B006B7401CB4E2D2E576ACD5427108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

Продается 3-комн. квартира, 112,2 м²

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Киевская ул., 22 [на карте](#)

[М Студенческая](#) 4 мин. [М Кутузовская](#) 9 мин. [М Кутузовская](#) 11 мин. [Посмотреть еще 2](#)

[Сравнить](#) [🔊](#) [📷](#) [📄](#) [📄](#) [📄](#) [📄](#) [Пожаловаться](#)



Общая площадь
112,2 м²

Жилая площадь
74,2 м²

Площадь кухни
10 м²

Этаж
3 из 9

Лот 72055 Продается просторная 3-х комнатная квартира в Сталинском фасадном доме. Входная группа в стиле неоклассицизма или Сталинского ампира. Огороженная территория, нет проблем с парковкой. В шаговой доступности : Парк Победы, Бородинская панорама, ресторан Атлантика, Триумфальная Арка, Москва-Сити, Мастерская П.Н. Фоменко, театр Кулачева, кинотеатр Пионер, Дорогомиловский рынок, Ботанический сад 1-го МГМУ, школа 56 им. академика Леласова, поликлиника детская и взрослая; детский сад; и пр. Удобный выезд на Кутузовский проспект, ТТК и Садовое кольцо. Свободная продажа, никто не прописан, документы готовы к сделке, оперативные показы.

[Свернуть](#)

45 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека [>](#)

Эксперт от Циана
Помощь с поиском и сделкой [>](#)

Цена за метр **401 070 Р/м²**

Условия сделки **свободная продажа**

Ипотека **возможна**

+7 985 014-19-98

+7 939 024-13-65

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, нажмите [нам](#)

агентство недвижимости
MGCH
 Документы проверены

эксперт
MGCH отделение Останкино
★ 3,8 - 10

ЖК «1-й Ясеневский»

Скидки до 24% на квартиры с отделкой!
Ключи в 2026 году, 9 мин. пешком до метро



Аналог 1

О квартире

[Подписаться на дом](#)

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	112.2 м²
Жилая площадь	74.2 м²
Площадь кухни	10 м²
Вид из окон	На улицу и двор
Ремонт	Косметический

О доме

[Подписаться на дом](#)

Год постройки	1954
Строительная серия	Индивидуальный проект
Тип перекрытий	Нет информации
Подъезды	4
Парковка	Наземная
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет
Газоснабжение	Центральное

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажите мне про район [Спросить](#)

[Главное](#) [Парки](#) [Документы для проверки](#) [Внутря светло!](#)

Расположение

45 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

[Ипотека](#)

[Эксперт от Циана](#)
Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр: 401 070 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

+7 985 014-19-98
+7 939 024-13-65

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ МГСН
Документы проверены

ЭКСПЕРТ МГСН отделение Осташково
★ 2.9 · 10

ЖК «1-й Ясневский»
Скидки до 24% на квартиры с отделкой!
Ключи в 2026 году. 9 мин. пешком до метро

Продается 3-комн. квартира, 81,9 м²

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Большая Дорогомиловская ул. 7, На карте

М Кавказский 9 мин. М Студенческая 12 мин. М Москва-Сити 15 мин. Посмотреть ещё 2 км

Сравнить Поделиться Сохранить Показать



Общая площадь: 81,9 м² | Жилая площадь: 54 м² | Площадь кухни: 12,1 м²
 Этаж: 4 из 7 | Год постройки: 1940

ЦЕНА СНИЖЕНА НА 1 000 000 Р.

Продается просторная 3-комнатная квартиры на ул. Дорогомиловская дом 7

О КВАРТИРЕ:

- Состояние под ремонт.
- Общая площадь 81,9 кв.м. (согласно выписке ЕГРН), жилая: 54 кв.м., кухня 12,1 кв.м.
- Комнаты изолированные.
- Санузел раздельный

О ДОМЕ:

- Добротный кирпичный дом сталинской постройки

38 400 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 37 245 000 Р

Ипотека

Эксперт от ЦИАН

Помощь с ипотекой и сделкой

Цена за метр: 468 354 Р/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 923 074-78-86

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РАКСТРАНА АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Ranostama Realty

Документы проверены

Саларьево парк от ПИК

Квартиры с выгодой до 2,4 млн руб.

ПИК

Аналог 2

О квартире		Подписаться на дом		О доме		Подписаться на дом	
Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1940	Строительная серия	Индивидуальный проект	Количество лифтов	1 пассажирский
Общая площадь	81,9 м²	Тип перекрытий	Нет информации	Подъезды	8	Санузел	1 отдельный
Жилая площадь	54 м²	О подъезде	Есть мусоропровод	Балкон/лоджия	1 балкон	Вид на скан	На улицу и двор
Площадь кухни	12,1 м²	Парковка	Наземная	Ремонт	Косметический	Отопление	Центральное
Высота потолков	3 м	Отопление	Центральное	Аварийность	Нет	Газоснабжение	Центральное

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажи мне про район

Спросить



Про дом

На что смотреть?

Документы для проверки

Расположение



38 400 000 Р



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 37 240 000 Р

Ипотека

Эксперт от Циана

Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр

468 864 Р/м²

Условия сделки

свободная продажа

Ипотека

возможна

+7 923 074-78-86

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости

Риэлтор

Документы проверены

Саларьево парк от ПИК

Квартыры с выгодой до 2,4 млн руб.



Аналог 3

О квартире		Подписаться на дом		О доме		Подписаться на дом	
Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1929	Строительная серия	Индивидуальный проект	Тип перекрытий	Нет информации
Общая площадь	106 м²	Подмезды	3	Парковка	Наземная	Отопление	Центральное
Жилая площадь	65 м²	Вид из окон	На улицу и двор	Аварийность	Нет	Ремонт	Дизайнерский
Площадь кухни	25 м²	Газоснабжение	Центральное				
Высота потолков	3 м						
Санузел	1 раздельный						

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажите мне про район

Спросить

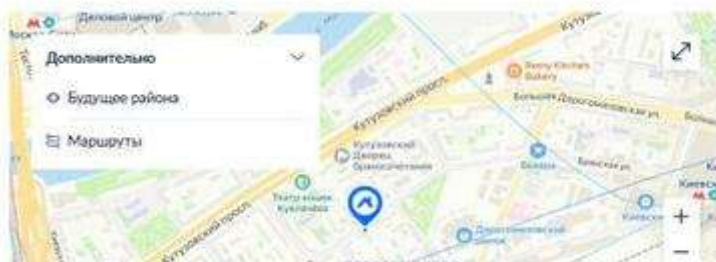


На что смотреть?

Школы и детские

Документы для покупки

Расположение



44 250 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 42 922 500 Р

Эксперт от Циана

Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр

417 453 Р/м²

Условия сделки

свободная продажа

+7 986 304-32-13

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



Собственный

ID 90884195

Предоставил паспорт

ЖК «Симоновский Вал»

Старт продаж Бизнес+. Квартиры с видами на реку и центр Москвы. Рассрочка от 2 тыс руб/мес.

